
HPL Estate ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 85 78 45 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 8 /5 2013

Hans Peter Høeg Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for HPL Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 8. maj 2013

Direktion

Hans Peter Høeg Larsen

Bestyrelse

Peter Graae

Susanne Graae

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i HPL Estate ApS

Vi har revideret årsregnskabet for HPL Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HPL Estate ApS
Savsvinget 5
2970 Hørsholm

Telefon: 45 17 70 00
Telefax: 45 17 70 07

CVR-nr.: 85 78 45 28
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 12. regnskabsår
Hjemstedskommune: Hørsholm

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

Bestyrelse

Peter Graae
Susanne Graae

Direktion

Hans Peter Høeg Larsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Pengeinstitut

Danske Bank
Lyngby Hovedgade 25, 1
2800 Lyngby

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		573.493	559.086
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-89.617	-89.617
Resultat før finansielle poster		483.876	469.469
Finansielle indtægter	2	8.537	2.219
Finansielle omkostninger	3	-130.738	-336.841
Resultat før skat		361.675	134.847
Skat af årets resultat	4	-96.964	-34.485
Årets resultat		264.711	100.362

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		264.711	100.362
		264.711	100.362

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		5.395.768	5.485.385
Materielle anlægsaktiver	5	5.395.768	5.485.385
Anlægsaktiver		5.395.768	5.485.385
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		338.581	240.944
Tilgodehavender		338.581	240.944
Likvide beholdninger		190.576	105.819
Omsætningsaktiver		529.157	346.763
Aktiver		5.924.925	5.832.148

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		254.213	181.318
Egenkapital	6	379.213	306.318
Hensættelse til udskudt skat	7	4.700	23.500
Hensatte forpligtelser		4.700	23.500
Gæld til realkreditinstitutter		4.409.619	4.541.768
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.409.619	4.541.768
Gæld til realkreditinstitutter	8	132.148	123.179
Kreditinstitutter		0	155.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		279.357	200.298
Selskabsskat		54.053	72.967
Anden gæld		93.449	92.354
Periodeafgrænsningsposter		572.386	316.631
Kortfristet gæld		1.131.393	960.562
Gældsforpligtelser		5.541.012	5.502.330
Passiver		5.924.925	5.832.148
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	89.617	89.617
	<u>89.617</u>	<u>89.617</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	8.537	2.209
Andre finansielle indtægter	0	10
	<u>8.537</u>	<u>2.219</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.092	5.913
Andre finansielle omkostninger	124.646	330.928
	<u>130.738</u>	<u>336.841</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	115.764	53.385
Årets udskudte skat	-18.800	-18.900
	<u>96.964</u>	<u>34.485</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	6.214.698
Kostpris 31. december	6.214.698
Ned- og afskrivninger 1. januar	729.313
Årets afskrivninger	89.617
Ned- og afskrivninger 31. december	818.930
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.395.768
Afskrives over	40 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør TDKK 5.350.

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	181.318	306.318
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	316.631	316.631
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-572.386	-572.386
Skat af sikringsinstrumenter	0	63.939	63.939
Årets resultat	0	264.711	264.711
Egenkapital 31. december	125.000	254.213	379.213

7 Hensættelse til udskudt skat

	2012	2011
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	11.500	30.500
Låneomkostninger	-6.800	-7.000
	4.700	23.500

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.874.812	4.021.866
Mellem 1 og 5 år	<u>534.807</u>	<u>519.902</u>
Langfristet del	4.409.619	4.541.768
Inden for 1 år	<u>132.148</u>	<u>123.179</u>
	<u>4.541.767</u>	<u>4.664.947</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev på TDKK 5.000 i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi udgør TDKK 5.396.

Til sikkerhed for HPL Estate ApS og K/S Teglbuen 2's mellemværende med FIH Erhvervsbank er der tinglyst ejerpantebrev på TDKK 1.500 i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi udgør TDKK 5.396.

Til sikkerhed for Ticket to Heaven A/S' mellemværende med Danske Bank er der afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for Ticket to Heaven A/S' mellemværende med Nykredit er der afgivet selvskyldnerkaution for TDKK 10.000.

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

HP Larsen Holding ApS

Moderselskab

Øvrige nærtstående parter

Hans Peter Høeg Larsen

Direktør

Peter Graae

Bestyrelsesmedlem

Susanne Graae

Bestyrelsesmedlem

Ticket to Heaven A/S

Søsterselskab

TTH Estate ApS

Søsterselskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

HP Larsen Holding ApS

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HPL Estate ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Periodeafgrænsningsposter".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabspraksis

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger (scrapværdi 40% af kostpris) 40 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.