

## Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS

Hovedvagtsgade 4, 1.

1103 København K

CVR-nr. 25 83 68 20

### Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2021

---

Nicolai Yde  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december 2020	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juli 2021

### **Direktion**

Nicolai Yde

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Erhvervsjendommen Hovedvagtsgade 4 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Erhvervsjendommen Hovedvagtsgade 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 13. juli 2021

Solveo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 40 84 48 99

Søren Møller Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15202

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS  
Hovedvagtsgade 4, 1.  
1103 København K

CVR-nr.: 25 83 68 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: København

### Direktion

Nicolai Yde

### Revisor

Solveo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 125  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 127.741, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.821.133.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-57.720</b>	<b>230.803</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-57.720</b>	<b>230.803</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-48.565</u>	<u>-48.565</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-106.285</b>	<b>182.238</b>
Finansielle indtægter		0	4.454
Finansielle omkostninger		<u>-43.788</u>	<u>-41.389</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-150.073</b>	<b>145.303</b>
Skat af årets resultat	2	<u>22.332</u>	<u>-109.225</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-127.741</u></b>	<b><u>36.078</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-127.741</u>	<u>36.078</u>
		<b><u>-127.741</u></b>	<b><u>36.078</u></b>



**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.335.933	2.384.498
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>2.335.933</u>	<u>2.384.498</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.335.933</u>	<u>2.384.498</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.257.436	1.387.699
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		22.332	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.279.768</u>	<u>1.387.699</u>
Værdipapirer		22.200	47.941
<b>Værdipapirer</b>		<u>22.200</u>	<u>47.941</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>38.277</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.301.968</u>	<u>1.473.917</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.637.901</u></u>	<u><u>3.858.415</u></u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.696.133</u>	<u>1.823.874</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.821.133</u></b>	<b><u>1.948.874</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.552.067	1.652.503
Deposita		<u>122.400</u>	<u>122.400</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.674.467</u></b>	<b><u>1.774.903</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	100.000	100.000
Banker		33.551	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.750	9.375
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>25.263</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>142.301</u></b>	<b><u>134.638</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.816.768</u></b>	<b><u>1.909.541</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.637.901</u></b>	<b><u>3.858.415</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.823.874	1.948.874
Årets resultat	0	-127.741	-127.741
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.696.133</u></b>	<b><u>1.821.133</u></b>

## Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>48.565</u>	<u>48.565</u>
	<b><u>48.565</u></b>	<b><u>48.565</u></b>

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-22.332	25.659
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>83.566</u>
	<b><u>-22.332</u></b>	<b><u>109.225</u></b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>2.751.953</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.751.953</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	367.455
Årets afskrivninger	<u>48.565</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>416.020</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>2.335.933</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.652.503	1.652.067	100.000	1.152.067
Deposita	122.400	122.400	0	0
	<b>1.774.903</b>	<b>1.774.467</b>	<b>100.000</b>	<b>1.152.067</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tandlæge Nicolai Yde ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.121, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 2.336.

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.