

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
(CVR-nr. 37999687)

## Erhvervsstyrelsen

### Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS

Reberbanegade 12, 1. th., 2300 København S

CVR-nr. 29 97 52 48

#### Årsrapport for tiden 1/11 2016 - 31/10 2017

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 13/4 2018.



Dirigent

Henrik Hildebrandt Nielsen

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016/17.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et utilfredstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/11 2016 - 31/10 2017 for Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabs praksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København den 7. april 2018

**Direktion**  
  
Henrik Hildebrandt Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS for regnskabsåret 1/11 2016 - 31/10 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

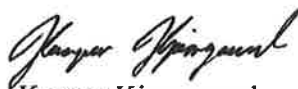
Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 7. april 2018

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre  
CVR nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Indtægtskriterium**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med Hilde Holding ApS.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 3% og 4%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år til en forventet scrapværdi på kr. 0.

Inventaranskaffelser under kr. 13.200 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Resultatopgørelse for tiden 1/11 2016 - 31/10 2017**

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>	
	105.108	18.639
	0	1.500.000
	<u>21.968</u>	<u>1.543</u>
	127.076	1.520.182
	<b>Udgifter</b>	
1	<u>0</u>	<u>0</u>
	127.076	1.520.182
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	
2	<u>-6.400</u>	<u>-6.400</u>
	120.676	1.513.782
	<b>Resultat før finansiering</b>	
	0	988
	-440.427	-293.101
	<u>-85.091</u>	<u>-93.674</u>
	-404.842	1.127.995
	<b>Resultat før skat</b>	
3	<u>89.065</u>	<u>-248.159</u>
	<u><u>-315.777</u></u>	<u><u>879.836</u></u>
	<b>Årets resultat</b>	
	<b>Resultatdisponering</b>	
	-315.777	879.836
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>-315.777</u></u>	<u><u>879.836</u></u>

**Balance pr. 31/10 2017**

Note	31/10 2017	31/10 2016
	kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	Ejendomme	18.338.241
	Driftsmateriel og inventar	9.600
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.347.841</b>
2	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.347.841</b>
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	74.121
	Tilgodehavende fra lejere	250.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>324.121</b>
	Bankbeholdning	572.423
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>572.423</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>896.544</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.244.385</b>
		<b>18.634.302</b>

**Balance pr. 31/10 2017**

Note	31/10 2017	31/10 2016	
	kr.	kr.	
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	570.409	886.186
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>695.409</u>	<u>1.011.186</u>
3	Udskudt skat	<u>295.925</u>	<u>310.869</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>295.925</u>	<u>310.869</u>
	Kreditforeningsgæld	<u>9.502.560</u>	<u>3.488.526</u>
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.502.560</u>	<u>3.488.526</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	84.898	0
	Anden gæld	45.489	32.079
	Banklån	870.208	4.246.089
	Gæld til moderselskabet	<u>7.749.896</u>	<u>9.545.553</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.750.491</u>	<u>13.823.721</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>18.253.051</u>	<u>17.312.247</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>19.244.385</u>	<u>18.634.302</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Driftsmateriel	
	<u>og inventar</u>	<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/11 2016	32.000	16.838.241
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/10 2017</b>	<u>32.000</u>	<u>16.838.241</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/11 2016	0	1.500.000
Op- og nedskrivninger i året	0	0
Op- og nedskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/10 2017</b>	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
Afskrivninger pr. 1/11 2016	-16.000	0
Afskrivninger i året	-6.400	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/10 2017</b>	<u>-22.400</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/10 2017</b>	<u>9.600</u>	<u>18.338.241</u>
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-74.121	-81.762
Regulering af udskudt skatteaktiv	-14.944	329.921
Skatteværdi overført til sambeskatning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-89.065</u>	<u>248.159</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>295.925</u>	<u>310.869</u>

**4 Egenkapital**

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/11 2016	125.000	886.186	0	1.011.186
Årets resultat	0	-315.777	0	-315.777
Egenkapital pr. 31/10 2017	<u>125.000</u>	<u>570.409</u>	<u>0</u>	<u>695.409</u>

**5 Langfristet gældsforpligtelser**

	<u>31/10 2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Nykredit lån m. afdrag	7.051.000	846	7.047.306
Nykredit lån m. afdrag	2.536.458	84.052	2.115.434
	<u>9.587.458</u>	<u>84.898</u>	<u>9.162.740</u>

**6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.

