

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



(CVR-nr. 37999687)

# Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS

Reberbanegade 12, 1. th., 2300 København S

CVR-nr. 29 97 52 48

## Årsrapport for tiden 1/11 2021 - 31/10 2022

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 27/3 2023.

---

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 2021/22.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/11 2021 - 31/10 2022 for Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis 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 27. marts 2023

### **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 2021 - 31/10 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 27. marts 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 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 med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste/-tab**

Bruttofortjenesten/-tab består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger samt autodrift.

#### **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**

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort til ejendommens 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.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

### **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 2021 - 31/10 2022

Note		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste/-tab	512.092	691.495
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		512.092	691.495
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	512.092	691.495
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter	-322.343	-317.822
	Renteudgifter, koncern	<u>-35.036</u>	<u>-30.457</u>
	<b>Resultat før skat</b>	154.713	343.216
3	Beregnede skatter	<u>-34.036</u>	<u>-75.507</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>120.677</u></u>	<u><u>267.709</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	120.677	267.709
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>120.677</u></u>	<u><u>267.709</u></u>



## Balance pr. 31/10 2022

Note	31/10 2022	31/10 2021
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	125.000	125.000
	8.581.544	8.460.867
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.706.544</u>	<u>8.585.867</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	
3	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	
	<u>8.726.127</u>	<u>8.775.133</u>
4	<u>8.726.127</u>	<u>8.775.133</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
4	55.529	89.729
	95.071	124.571
	870.208	889.073
	34.036	75.507
	<u>3.531.144</u>	<u>3.287.687</u>
	<u>4.585.988</u>	<u>4.466.567</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>13.312.115</u>	<u>13.241.700</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>22.018.659</u>	<u>21.827.567</u>
	<b>Passiver i alt</b>	
5	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	



## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Driftsmateriel</u>	<u>Ejendomme</u>
	<u>og inventar</u>	
Anskaffelsessum pr. 1/11 2021	32.000	21.540.106
Tilgang	0	0
Afgang	<u>-32.000</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/10 2022</b>	<u>0</u>	<u>21.540.106</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/11 2021	0	0
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/10 2022</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 1/11 2021	-32.000	0
Afskrivninger i året	0	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>32.000</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/10 2022</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/10 2022</b>	<u>0</u>	<u>21.540.106</u>
Afkast på ejendommene er negativ og derfor beregnes der ikke afkastgrad. Ejendommene er op-		
taget til kostpris.		
	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	34.036	75.507
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>34.036</u>	<u>75.507</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

4	Langfristet gældsforpligtelser	31/10 2022	Afdrag	Restgæld
			næste år	efter 5 år
	Nykredit lån m. afdrag	7.021.669	0	6.881.312
	Nykredit lån m. afdrag	1.704.458	55.529	1.474.139
		<u>8.726.127</u>	<u>55.529</u>	<u>8.355.451</u>

## 5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Hilde Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Til sikkerhed for selskabets kreditforeningslån er der tinglyst pant stort kr. 9.618.000 med sikkerhed i selskabets ejendomme med en bogført værdi på kr. 21.540.106.

Herudover er der følgende hæftelser:

### **Cypernsvej 3, 3. tv**

Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	45.000
Afgift pantebrev, Nykredit Realkredit	519.000

### **Grækenlandsvej 35, 1. tv**

Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	37.000
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	1.000.000

### **Milanovej 2, 2. th**

Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	45.000
Ejerpantebrev, ejerforening	50.000
Afgift pantebrev, Nykredit Realkredit	755.000

### **Milanovej 2, 3. th**

Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	48.000
Ejerpantebrev, ejerforening	50.000
Afgift pantebrev, Nykredit Realkredit	752.000

### **Amagerbrogade 175, lejl. 311**

Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	4.300
--	-------

### **Venedigvej 7, st. th.**

Ejerpantebrev, ejerforening	50.000
-----------------------------	--------

### **Amager Landevej 88, 1. tv.**

Ejerpantebrev, ejerforening	41.000
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	500.000

<b>Amager Landevej 88, 2. th.</b>	
Ejerpantebrev, ejerforening	41.000
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	500.000
<b>Østerlarsvej 3, 2. th.</b>	
Ejerpantebrev, ejerforening	41.000
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	500.000
<b>Milanovej 2, st. th.</b>	
Ejerpantebrev, Tina Mette Edelveid	39.000
Ejerpantebrev, ejerforening	50.000
Afgiftantebrev, Realkredit Danmark	599.000
<b>Kongelundsvej 38, st. th.</b>	
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	39.100
<b>Gårdfæstevej 3, st.</b>	
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	23.320
<b>Gårdfæstevej 3, st. 28 (Garage)</b>	
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	1.500
<b>Gårdfæstevej 3, st. 29 (Garage)</b>	
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	1.500
<b>Venedigvej 7, 1. th.</b>	
Ejerpantebrev, ejerforening	50.000
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	650.000
<b>Øresundsvej 110, 2. tv.</b>	
Ejerpantebrev, ejerforening	50.000
Ejerpantebrev, Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS	1.550.000
<b>Tangevej 25A</b>	
Ejerpantebrev, ejerforening	1.000.000
<b>Venedigvej 3, st. th.</b>	
Ejerpantebrev, ejerforening	50.000
<b>Venedigvej 1, 2. th.</b>	
Ejerpantebrev, ejerforening	50.000

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Hildebrandt Nielsen

Direktør

Serienummer: c55383f0-5c53-4299-baea-1184160206ee

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-03-27 21:44:02 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-03-28 05:45:48 UTC



## Henrik Hildebrandt Nielsen

EJENDOMSELSKABET HILDEBRANDT ApS CVR: 29975248

Dirigent

Serienummer: 117fb235-d2db-401c-b97a-2d557b22b7aa

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-03-28 21:46:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>