

K/S Hellebarden

c/o SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksborggade 54, 1. tv.
1360 København K

CVR-nr. 31874424

Årsrapport for 2023

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-05-2024

Claus Fadum Nissen
Dirigent

K/S Hellebarden

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

K/S Hellebarden

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for K/S Hellebarden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21-05-2024

Bestyrelse

Jesper Høvelskov
Formand

Claus Fadum Nissen
Medlem

K/S Hellebarden

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Hellebarden

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Hellebarden for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

K/S Hellebarden

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

København, den 21-05-2024

CHRISTENSEN KJÆRULFF
Statsautotiseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15915641

Rene Jakobsen
Statsautoriseret revisor
mne10023

K/S Hellebarden

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Hellebarden c/o SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksborggade 54, 1. tv. 1360 København K
CVR-nr.	31874424
Stiftelsesdato	08-10-2008
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Bestyrelse	Jesper Høvelskov Claus Fadum Nissen
Revisor	CHRISTENSEN KJÆRULFF Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
CVR-nr.	15915641

K/S Hellebarden

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 1.081.068, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 28.818.707, og en egenkapital på kr. 14.356.742. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i årets løb.

K/S Hellebarden

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Hellebarden for 2023 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

K/S Hellebarden

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

K/S Hellebarden er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten påhviler de enkelte kommandister. Der afsættes derfor hverken aktuel eller udskudt skat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

K/S Hellebarden

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

K/S Hellebarden

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

K/S Hellebarden

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		1.915.638	1.753.259
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.089	-6.895
Driftsresultat		1.895.549	1.746.364
Andre finansielle indtægter		193	4.214.268
Finansielle omkostninger		-814.674	-563.884
Resultat før skat		1.081.068	5.396.748
Årets resultat		1.081.068	5.396.748
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	300.000
Overført resultat		781.068	5.096.748
Resultatdisponering		1.081.068	5.396.748

K/S Hellebarden**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	73.463	93.552
Investeringsjendomme	2	28.218.315	28.218.315
Materielle anlægsaktiver		28.291.778	28.311.867
Anlægsaktiver		28.291.778	28.311.867
Andre tilgodehavender		615	227
Tilgodehavender		615	227
Likvide beholdninger		526.314	571.867
Omsætningsaktiver		526.929	572.094
Aktiver		28.818.707	28.883.961

K/S Hellebarden**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	918.752	918.752
Overført resultat		13.137.990	12.356.922
Udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
Egenkapital		14.356.742	13.575.674
Gæld til realkreditinstitutter	4	12.595.560	13.000.806
Deposita		1.047.451	1.047.451
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.643.011	14.048.257
Gæld til realkreditinstitutter, afdrag inden for 12 mdr.	5	433.743	893.220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.500	16.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		369.711	318.631
Mellemregning med indehaver		0	32.179
Kortfristede gældsforpligtelser		818.954	1.260.030
Gældsforpligtelser		14.461.965	15.308.287
Passiver		28.818.707	28.883.961
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

K/S Hellebarden

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2023	918.752	12.356.922	300.000	13.575.674
Betalt udbytte			-300.000	-300.000
Årets resultat		781.068	300.000	1.081.068
Egenkapital 31-12-2023	918.752	13.137.990	300.000	14.356.742

Noter

	2023	2022
1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	100.447	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	100.447
Kostpris ultimo	100.447	100.447
Af- og nedskrivninger primo	-6.895	0
Årets afskrivninger	-20.089	-6.895
Af- og nedskrivninger ultimo	-26.984	-6.895
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.463	93.552
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	28.218.315	28.218.315
Kostpris ultimo	28.218.315	28.218.315
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.218.315	28.218.315

Offentlig ejendomsværdi kr. 20.200.000

Selskabet ejer en fuld erhvervsudlejet domicilejendom beliggende i 9230 Svenstrup J.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendommen er værdiansat svarende til et afkastkrav på 7%. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed, ejendommens stand, alder og kontraktforhold. Ved beregning af dagsværdien er taget udgangspunkt i en fuld udlejet ejendom til markedslejen med fradrag af forventede vedligeholdelsesomkostninger på 50 kr. pr. kvm.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 2,2 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og markedsleje.

Ejendommens ændring i værdi ved ændring i afkastkrav med $\pm 1\%$ er henholdsvis kr. -3,1 mio. og kr. 5,4 mio.

Ændringerne af dagsværdien, der er indregnet i resultatopgørelsen og på egenkapitalen, er i regnskabsåret 0 kr.

Noter

	2023	2022
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	918.752	918.752
Saldo ultimo	918.752	918.752

Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:

140 kommanditanparter á kr. 5.000: kr. 700.000

Indskud i 2009: kr. 218.752

Hele stamkapitalen kr. 918.752 er indbetalt til selskabet.

4. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel restgæld	Heraf 1. års afdrag	Låneomkostninger	I alt
Jyske Realkreditlån	13.425.335	-433.743	-396.032	12.595.560
	13.425.335	-433.743	-396.032	12.595.560

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	12.595.560	433.743	11.024.101
Deposita	1.047.451	0	0
	13.643.011	433.743	11.024.101

Den skattemæssige kursværdi af restgælden på prioritetsgælden er pr. 31/12-2023 kr. 13.423.993.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld, TDKK 13.425 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 28.318.