

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))



Erhvervsstyrelsen

Hyldegårdsvej 40 A/S

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

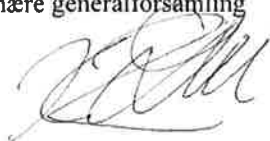
CVR-nr. 33 74 58 50

Årsrapport for 2018

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den ²⁵12 2019.



Dirigent

— KRISTINE ZEBEST LETH

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for regnskabsåret 2018	10
Balance pr. 31/12 2018	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Hyldegårdsvej 40 A/S

Toldbodgade 36 A

1253 København K

CVR-nr.: 33 74 58 50

Hjemstedskommune: Københavns Kommune

Direktion

Adam Nederby Falbert

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet er at udleje og sælge fast ejendom. Selskabet har i 2018 erhvervet en udlejningsejendom og har i den forbindelse skiftet navn.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabets drift er påvirket af køb af ejendom og hermed påløbne omkostninger.

Selskabet har tabt kapitalen. Kapitalen forventes reetableret ved fremtidig drift. Moderselskabet har derudover tilkendegivet, at de tilbagestår for kr. 2.500.000 i forhold til øvrige kreditorer.

Årsrapporten aflægges derfor med forudsætning af fortsat drift. Der henvises til note 8.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Hyldegårdsvej 40 A/S.

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.

København K, den 22. februar 2019

Direktion

Adam Nederby Falbert

Bestyrelse

Adam Nederby Falbert

Kristine Zeest Leth

Jan Leth Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hyldegårdsvej 40 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hyldegårdsvej 40 A/S for regnskabsåret 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi skal gøre opmærksom på, at selskabet pr. 31/12 2018 er omfattet af reglerne i Selskabslovens §119 omkring tabt kapital.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi gøre opmærksom på årsregnskabets note 8, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammenlægninger, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Rødovre, den 22. februar 2019

JS Revision

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


Allan Seiersen
statsaut. revisor
mne28744


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:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet driftsomkostninger samt andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 3 og 5%, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

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

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	140.006	-8.421
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		140.006	-8.421
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	140.006	-8.421
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	140.006	-8.421
	Finansielle omkostninger	-141.475	0
	Renteudgifter, koncern	<u>-54.668</u>	<u>-27.738</u>
	Resultat før skat	-56.137	-36.159
3	Beregnete skatter	<u>12.350</u>	<u>7.955</u>
	Årets resultat	<u><u>-43.787</u></u>	<u><u>-28.204</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-43.787	-28.204
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>-43.787</u></u>	<u><u>-28.204</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note	31/12 2018	31/12 2017	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Investeringsejendomme	29.544.829	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.544.829</u>	<u>0</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>29.544.829</u>	<u>0</u>
	Andre tilgodehavender	95.928	0
	Udskudt skatteaktiv	299.290	615.503
	Tilgodehavende sambeskatningbidrag	328.563	258.223
	Tilgodehavende i alt	<u>723.781</u>	<u>873.726</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>289.255</u>	<u>110</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.013.036</u>	<u>873.836</u>
	Aktiver i alt	<u><u>30.557.865</u></u>	<u><u>873.836</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note	31/12 2018	31/12 2017	
	kr.	kr.	
	PASSIVER		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	-2.464.223	-2.420.436
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
5	Egenkapital i alt	<u>-1.964.223</u>	<u>-1.920.436</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.964.942	2.784.397
	Prioritetsgæld	20.872.263	0
	Deposita lejere	<u>326.485</u>	<u>0</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.163.690</u>	<u>2.784.397</u>
	Anden gæld	688.731	9.875
	Modtaget forudbetaling fra kunder	207.690	0
6	Kortfristet del af langfristet gæld	<u>461.977</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.358.398</u>	<u>9.875</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.522.088</u>	<u>2.794.272</u>
	Passiver i alt	<u>30.557.865</u>	<u>873.836</u>
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		
8	Going concern og finansielle risici		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Personale omkostninger		
2 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-32.507	-7.955
Udskudt skat, regulering	<u>20.157</u>	<u>0</u>
	<u>-12.350</u>	<u>-7.955</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv	<u>299.290</u>	<u>615.503</u>
4 Anlægsaktiver		Investerings-
		ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018		<u>0</u>
Tilgang i året		29.544.829
Afgang i året		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2018		<u>29.544.829</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018		0
Opskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2018		<u>29.544.829</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,83%. Ejendommen består af boliglejemål og garager.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	500.000	-2.420.436	0	-1.920.436
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-43.787	0	-43.787
Egenkapital pr. 31/12 2018	500.000	-2.464.223	0	-1.964.223

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.964.942	0	9.964.942	0
Prioritetsgæld	21.334.240	461.977	20.872.263	19.734.646
Deposita	326.485	0	326.485	326.485
	31.299.182	461.977	30.837.205	19.734.646

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Realkredit Danmark, realkreditpantebrev	14.325.000
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev	7.160.000
Samlet tinglyst pant	21.485.000

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Havnens Bygningsudlejning A/S som administrationselskab.

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 administrationselskabets årsregnskab.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

8 Going concern og finansielle risici

Selskabet har tabt kapitalen.

Selskabet forventer, at kapitalen reetableres ved fremtidig drift.

Moderselskabet har tilkendegivet, at de tilbagestår for kr. 2.500.000 i forhold til øvrige kreditorer.

Ledelsen aflægger årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.

