

Hyldegårdsvej 24 / Kirkevej 14 ApS  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 33879075

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. 12. 2016

Dirigent

TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Falkoner Allé 1, 3.  
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824  
Telefax: +45 3888 0855  
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82  
Bank: 5470 1728893  
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse  
Member of IEC - www.iecnet.net

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Revisors erklæringer</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>10</b>
<b>Balance, aktiver</b>	<b>11</b>
<b>Balance, passiver</b>	<b>12</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>13</b>
<b>Noter</b>	<b>14</b>
<b>Andre noteoplysninger</b>	<b>15</b>

**Selskab** Hyldegårdsvej 24 / Kirkevej 14 ApS  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 33879075

**Direktion** Advokat Morten Hove  
Advokat Niels Hupfeld

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S

**Revisor** TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning og udvikling af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

## Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Selskabets drift og resultat for året anses for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er værdiansat konservativt og under forudsætning af uændret anvendelse som udlejningsejendom til erhverv og beboelse.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Hyldegårdsvej 24 / Kirkevej 14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 11. april 2016

**Direktionen:**



Advokat Morten Hove



Advokat Niels Hupfeld

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Hyldegårdsvej 24 / Kirkevej 14 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Hyldegårdsvej 24 / Kirkevej 14 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlingerne for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlingerne afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 11. april 2016

### TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR. nr.: 31 94 35 82



Lars Bastholm  
Registreret Revisor

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

## Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser i form af fremtidige betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

## Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

### Indtægtskriterier

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## 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 og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til mellem 5,00% og 9,00% under hensyntagen til lejemålets anvendelse.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter under aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Anden gæld under langfristede gældsforpligtelser består af afledte finansielle instrumenter.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealisationsværdi.

### Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetaling af leje fra lejere.



### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>		
Nettoomsætning	635.080	601.224
Ejendomsomkostninger	-333.235	-44.691
Andre eksterne omkostninger	-21.740	-18.629
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>280.105</b>	<b>537.904</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	424.400	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-19.421	-17.845
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>685.084</b>	<b>620.059</b>
Andre finansielle indtægter	1	1
Andre finansielle omkostninger	-122.529	-127.810
<b>Resultat før skat</b>	<b>562.556</b>	<b>492.250</b>
Skat af årets resultat	-128.035	-112.221
<b>Årets resultat</b>	<b>434.521</b>	<b>380.029</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	434.521	380.028
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>	<b>434.521</b>	<b>380.028</b>

## Balance

---

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december 2015</b>		
Investeringsejendomme	7.000.000	6.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.000.000</b>	<b>6.500.000</b>
<hr/>		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.000.000</b>	<b>6.500.000</b>
<hr/>		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser	2.582	12.722
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.582</b>	<b>12.722</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>128.937</b>	<b>141.183</b>
<hr/>		
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>131.519</b>	<b>153.905</b>
<hr/>		
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.131.519</b>	<b>6.653.905</b>
<hr/>		

## Balance

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Passiver pr. 31. december 2015</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.707.089	2.224.315
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.787.089</b>	<b>2.304.315</b>
Hensættelser til udskudt skat	827.828	699.793
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>827.828</b>	<b>699.793</b>
Prioritetsgæld	2.295.876	2.390.201
Anden gæld	312.680	360.933
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.608.556</b>	<b>2.751.134</b>
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	111.842	109.113
Modtagne forudbetalinger fra kunder	230.333	230.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.085	21.171
Gæld til associerede virksomheder	496.964	497.963
Anden gæld	28.710	40.041
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.112	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>908.046</b>	<b>898.663</b>
<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.344.430</b>	<b>4.349.590</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.131.519</b>	<b>6.653.905</b>

2015  
DKK2014  
DKK**Egenkapitalændringer**

Egenkapital primo	2.304.315	2.124.849
Overført resultat	434.521	380.028
Årets ændring af negativ værdi af finansielle instrumenter	48.253	-200.562
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.787.089</b>	<b>2.304.315</b>

**Specifikation af egenkapitalen**

Virksomhedskapital, primo	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo	2.224.315	2.044.849
Overført via resultatdisponering	434.521	380.028
Årets ændring af negativ værdi af finansielle instrumenter	48.253	-200.562
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>2.707.089</b>	<b>2.224.315</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.787.089</b>	<b>2.304.315</b>

2015  
DKK2014  
DKK

### 1 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 2.608.556 forfalder DKK 2.245.763 efter 5 år.

### **Eventualforpligtelser**

I henhold til den indgåede swap-aftale med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

### **Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen T.DKK 2.408. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til T.DKK 7.000.

Til sikkerhed for den indgåede swap-aftale med Nykredit er der deponeret T.DKK 90.