

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

*CVR-nr: 33 87 90 75*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

Penneo dokumentnøgle: UZ3CHD6XEZ-EIQDN-1UEQ3-MZNCB-0QDIE

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2018

---

Dirigent  
Niels Hupfeld

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Hyldegårdsvej 24 / Kirkevej 14 ApS.

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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 31. januar 2018

**Direktion**

Advokat Morten Hove

Advokat Niels Hupfeld

## Til kapitalejerne i Hyldegårdsvej 24 / Kirkevej 14 ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hyldegårdsvej 24 / Kirkevej 14 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.

#### 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.

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 sammensværgelser, 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.

Frederiksberg, den 31. januar 2018

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Lars Bastholm  
Registreret Revisor  
mne34274

---

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

CVR-nr.: 33 87 90 75  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Advokat Morten Hove  
Advokat Niels Hupfeld

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Falkoner Allé 1, 6.  
2000 Frederiksberg

---

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

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.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## GENERELT

Årsregnskabet for Hyldegårdsvej 24 / Kirkevej 14 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførslers 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

## 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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### **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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### **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 posteringer direkte på egenkapitalen.

#### **BALANCEN**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Modtagne forudbetalinger**

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetaling af leje fra lejere.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivt 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 nettorealiseringsværdi.

#### **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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

	2017 DKK	2016 DKK
Lejeindtægter af investeringsejendomme	69.700	545.522
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-127.069	-109.387
Andre eksterne omkostninger	-26.124	-23.748
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-83.493</b>	<b>412.387</b>
Andre driftsomkostninger	0	-850.000
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-83.493</b>	<b>-437.613</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.531.545	825.593
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-37.121	-43.086
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>8.410.931</b>	<b>344.894</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.160
Andre finansielle omkostninger	-703.158	-131.495
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>7.707.773</b>	<b>214.559</b>
Skat af årets resultat	-1.512.472	-56.707
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>6.195.301</b>	<b>157.852</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	6.195.301	157.852
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>6.195.301</b>	<b>157.852</b>

AKTIVER
 

---

	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	20.500.001	8.980.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.500.001</b>	<b>8.980.001</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>20.500.001</b>	<b>8.980.001</b>
Andre tilgodehavender	0	14.395
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>14.395</b>
Likvide beholdninger	9.387.183	90.004
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>9.387.183</b>	<b>104.399</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>29.887.184</b>	<b>9.084.400</b>

## PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	9.124.955	2.860.852
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>9.204.955</b>	<b>2.940.852</b>
Hensættelse til udskudt skat	2.397.007	884.535
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>2.397.007</b>	<b>884.535</b>
Prioritetsgæld	15.586.760	2.543.693
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.586.760</b>	<b>2.543.693</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	375.750	111.850
Kreditinstitutter	421.052	219.252
Modtagne forudbetalinger fra lejere	5.200	195.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser	267.815	607.376
Gæld til associerede virksomheder	1.620.126	1.031.681
Anden gæld	8.519	49.348
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	500.480
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.698.462</b>	<b>2.715.320</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>18.285.222</b>	<b>5.259.013</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>29.887.184</b>	<b>9.084.400</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	2.860.852	68.802	6.195.301	9.124.955
	<u>2.940.852</u>	<u>68.802</u>	<u>6.195.301</u>	<u>9.204.955</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

800 anparter á nom 100	80.000
	<u>80.000</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	15.962.510	375.750	13.732.167
	<u>15.962.510</u>	<u>375.750</u>	<u>13.732.167</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen T.DKK 15.719. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til T.DKK 20.500.

Til sikkerhed for den indgåede swap-aftale med Nykredit er der deponeret T.DKK 50.

Der er stillet garanti på forhåndslån overfor Nykredit på TDKK 13.000.

# 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.”

## Morten Hove

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-064323494564

IP: 62.243.127.234

2018-06-06 13:05:00Z

NEM ID 

## Niels Hupfeld

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-479905432377

IP: 62.243.127.234

2018-06-07 11:15:28Z

NEM ID 

## Lars Bastholm

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:62732680

IP: 87.116.31.253

2018-06-07 11:16:08Z

NEM ID 

## Niels Hupfeld

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-479905432377

IP: 62.243.127.234

2018-06-08 09:43:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UZ3CHD6XEZ-EIQDN-1UEQ3-MZNCB-0QDIE

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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