



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

*CVR-nummer: 33 87 90 75*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. april 2024

---

Morten Hove  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 7

Ledelsesberetning ..... 8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis..... 9

Resultatopgørelse ..... 12

Balance ..... 13

Noter ..... 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 15. april 2024

### Direktion

Morten Hove

Niels Hupfeld

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Kastrup, den 15. april 2024

Revisionsfirmaet Lars Bastholm  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 36696486

Lars Bastholm  
Registreret revisor  
mne34274



SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Hyldegårdsvej 24/Kirkevej 14 ApS  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre

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

**Direktion**

Morten Hove  
Niels Hupfeld

**Revisor**

Revisionsfirmaet Lars Bastholm  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Kongelundsvej 326  
2770 Kastrup

## LEDELSESBERETNING

### **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**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Hyldegårdsvej 24/Kirkevej 14 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### 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.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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 real-kreditlån samt tillæg og godtgørelser 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Værdiansættelse af investeringsejendommen sker til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel, og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Der er anvendt et afkastkrav på 4,25 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område.

Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 26.550.571 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på - 1.541.962 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 29.827.241 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 1.734.707 kr..

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 43.087 kr. per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 2.000 og 2.100 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 74 kr. per kvadratmeter, svarende til 3,6 % af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 152 kr. per kvadratmeter, svarende til 7,4 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 23 kr. per kvadratmeter, svarende til 1,1 % af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

**Tilgodehavender**

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

**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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

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.

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

RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>708.914</b>	<b>838.465</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>708.914</b>	<b>838.465</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-5.700.000	-1.600.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-4.991.086</b>	<b>-761.535</b>
Andre finansielle indtægter .....	459	1.822.727
Andre finansielle omkostninger .....	-789.011	-331.516
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-5.779.638</b>	<b>729.676</b>
Skat af årets resultat .....	1.271.521	-160.720
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-4.508.117</b>	<b>568.956</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-4.508.117	568.956
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-4.508.117</b>	<b>568.956</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger.....	28.100.000	33.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>28.100.000</b>	<b>33.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>28.100.000</b>	<b>33.800.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	137.725
Andre tilgodehavender .....	66.679	59.360
Periodeafgrænsningsposter .....	3.675	3.350
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>70.354</b>	<b>200.435</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>12.005</b>	<b>4</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>82.359</b>	<b>200.439</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>28.182.359</b>	<b>34.000.439</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat .....	7.276.139	11.784.256
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>7.356.139</b>	<b>11.864.256</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.819.967	3.091.488
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.819.967</b>	<b>3.091.488</b>
Prioritetsgæld .....	16.924.830	17.052.385
Gæld til associerede virksomheder .....	1.540.169	1.348.286
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>18.464.999</b>	<b>18.400.671</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	152.008	182.968
Kreditinstitutter .....	3.455	16.588
Modtagne forudbetalinger fra lejere .....	18.559	31.783
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	28.517	26.170
Selskabsskat .....	0	22.394
Anden gæld .....	338.715	361.287
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	2.834
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>541.254</b>	<b>644.024</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>19.006.253</b>	<b>19.044.695</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>28.182.359</b>	<b>34.000.439</b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	17.235.353	17.076.838	152.008	16.362.616
Gæld til associerede virksomheder.....	1.348.287	1.540.169	0	0
	<u>18.583.640</u>	<u>18.617.007</u>	<u>152.008</u>	<u>16.362.616</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom med T.DKK 17.924. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen T.DKK 17.077. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til T.DKK 28.100.

# PENNEO

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

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

## Morten Hove

Direktionsmedlem

Serienummer: 5b93607a-9b57-4108-b7d6-1780add86222

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-30 10:47:09 UTC



## Niels Hupfeld

Direktionsmedlem

Serienummer: f13f4eaa-08db-4c5b-b5d5-c4ea448d10f6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-30 11:39:49 UTC



## Lars Bastholm

Revisionsfirmaet Lars Bastholm Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR: 36696486

Registreret revisor

Serienummer: 2629c89b-1473-4ae1-8e06-1805910e517d

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-04-30 11:44:01 UTC



## Morten Hove

Dirigent

Serienummer: 5b93607a-9b57-4108-b7d6-1780add86222

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-30 11:54:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: W8K08-XJ7IO-HKY0X-0Q2C-IHUTND-17A7A

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**