

## **Ejendomsselskabet Hedelykke ApS**

c/o Thomas Falther, Brøndkærvej 2, 3.th.  
2500 Valby

CVR-nr. 34 20 33 93

### **Årsrapport for 2019**

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. august 2020

---

Thomas Falther  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Hedelykke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 10. juli 2020

### **Direktion**

Thomas Falther

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hedelykke ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedelykke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 10. juli 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Hedelykke ApS  
c/o Thomas Falther, Brøndkærvej 2, 3.th.  
2500 Valby

CVR-nr.: 34 20 33 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 1. januar 2012

Hjemsted: Valby

### Direktion

Thomas Falther

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er erhvervelse af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 9.530.788, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 9.553.225.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedelykke ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>12.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.000.000</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-2.469.212</u>	<u>-149</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.530.788</u></b>	<b><u>-149</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>9.530.788</u>	<u>-149</u>
		<b><u>9.530.788</u></b>	<b><u>-149</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>54.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>54.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>22.437</u>	<u>22</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>22.437</b></u>	<u><b>22</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>54.022.437</b></u>	<u><b>22</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>54.022.437</b></u></u>	<u><u><b>22</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		9.473.225	-58
<b>Egenkapital</b>	5	<u>9.553.225</u>	<u>22</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.469.212	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>2.469.212</u>	<u>0</u>
Banker		27.000.000	0
Pantebrev		8.000.000	0
Sælgerpantebrev		6.750.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>41.750.000</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		250.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>250.000</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>42.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>54.022.437</u>	<u>22</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>12.000.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>12.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u><b>12.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	149
Regulering af udskudt skat	<u>2.469.212</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.469.212</b></u>	<u><b>149</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		0
Tilgang i årets løb		<u>42.000.000</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>42.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		-10.800.000
Årets værdireguleringer		<u>22.800.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>12.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><b>54.000.000</b></u>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	-57.563	22.437
Årets resultat	0	9.530.788	9.530.788
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>9.473.225</b>	<b>9.553.225</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	27.000.000	0	0
Pantebrev	0	8.000.000	0	0
Sælgerpantebrev	0	6.750.000	0	0
	<b>0</b>	<b>41.750.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DBO Real estate Denmark ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 41.750 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.