

Ejendomsselskabet Hedelykke ApS

Godthåbevej 79b, 2 sal
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34 20 33 93

Årsrapport for 2020

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7. juli 2021

Keld Bøgefældt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 24. juni 2021

Direktion

Keld Bøgefældt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hedelykke ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedelykke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vidnet 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.

Hellerup, den 24. juni 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Hedelykke ApS
Godthåbevej 79b, 2 sal
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 34 20 33 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 1. januar 2012

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Keld Bøgefældt

Revision

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 2020 udviser et overskud på kr. 6.172.511, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 15.725.736.

Selskabet vil i løbet af 2021 blive fusioneret med datterselskabet DBO Reerslevvej 2 ApS og derved overtage dette selskabs grunde.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,1% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma EDC Erhverv.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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 diskonteringsssats 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.421.375	0
Personaleomkostninger	1	<u>-492.167</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		929.208	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		929.208	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>9.000.000</u>	<u>12.000</u>
Resultat før finansielle poster		9.929.208	12.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-40.000	0
Finansielle omkostninger		<u>-1.962.954</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		7.926.254	12.000
Skat af årets resultat	3	<u>-1.753.743</u>	<u>-2.469</u>
Årets resultat		<u>6.172.511</u>	<u>9.531</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.172.511</u>	<u>9.531</u>
		<u>6.172.511</u>	<u>9.531</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>78.000.000</u>	<u>54.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>78.000.000</u>	<u>54.000</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>22</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>22</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>78.000.000</u>	<u>54.022</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		79.307	0
Andre tilgodehavender		<u>62.437</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>141.744</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>73.031</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>214.775</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>78.214.775</u>	<u>54.022</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		15.645.736	9.473
Egenkapital		<u>15.725.736</u>	<u>9.553</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.222.955	2.469
Andre hensættelser		15.000.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>19.222.955</u>	<u>2.469</u>
Banker		24.912.000	27.000
Pantebrev		8.000.000	8.000
Sælgerpantebrev		0	6.750
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>32.912.000</u>	<u>41.750</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	7.758.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.917	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		134.713	250
Anden gæld		1.358.222	0
Periodeafgrænsningsposter		29.051	0
Deposita		934.181	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.354.084</u>	<u>250</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>43.266.084</u>	<u>42.000</u>
Passiver i alt		<u>78.214.775</u>	<u>54.022</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	9.473.225	9.553.225
Årets resultat	0	6.172.511	6.172.511
Egenkapital 31. december 2020	80.000	15.645.736	15.725.736

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>492.167</u>	<u>0</u>
	<u>492.167</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>9.000.000</u>	<u>12.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>9.000.000</u>	<u>12.000</u>
	<u>9.000.000</u>	<u>12.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>1.753.743</u>	<u>2.469</u>
	<u>1.753.743</u>	<u>2.469</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020		<u>42.000.000</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>42.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		12.000.000
Årets værdireguleringer		<u>24.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>36.000.000</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>78.000.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipel på 6,02%

Dagsværdien er beregnet på basis af den nuværende lejesammensætning og grundlag på t.kr. 5.921

Dagsværdien er fastsat på basis af valuarvurdering fra EDC Erhverv.

Der er i forbindelse med årets værdiregulering på t.kr. 24.000 foretaget en hensættelse til nødvendige ombygningsomkostninger på ejendommen som vil blive afholdt i 2021.

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2020	0	0
Tilgang i årets løb	40.000	0
Kostpris 31. december 2020	<u>40.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	0	0
Årets resultat	-40.000	0
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>-40.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	27.000.000	25.920.000	1.008.000	0
Pantebrev	8.000.000	8.000.000	0	0
Sælgerpantebrev	6.750.000	6.750.000	6.750.000	0
	<u><u>41.750.000</u></u>	<u><u>40.670.000</u></u>	<u><u>7.758.000</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

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. 31.650, realkreditpantebrev på t.kr. 4.800 og skadesløsbrev på t.kr. 15.100 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld og pantebreve. Værdien af ejendommen er bogført til en dagsværdi på t.kr. 78.000.