



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 18  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HEIDEBERG APS**  
**DYBBØLSGADE 13 5., 1721 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**22. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. marts 2019

---

Jacob Heide Graves Madsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 22. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Heideberg ApS Dybbølsgade 13 5. 1721 København V
	CVR-nr.: 39 26 60 32 Stiftet: 22. januar 2018 Hjemsted: København V Regnskabsår: 22. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Vibe Lindberg Jacob Heide Graves Madsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. januar - 31. december 2018 for Heideberg 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 22. februar 2019

Direktion:

---

Michael Vibe Lindberg

---

Jacob Heide Graves Madsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Heideberg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Heideberg ApS for regnskabsåret 22. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Roskilde, den 22. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har kapitaltab på mere end 50%. Udviklingen for år 2018/2019 forventes at være positiv. Det forventes derfor at egenkapitalen reetableres via fremtidig indtjening i løbet af de kommende år.

## RESULTATOPGØRELSE 22. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-41.993</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-140.151
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-182.144</b>
Skat af årets resultat.....		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-182.144</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-182.144
<b>I ALT</b> .....		<b>-182.144</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		5.568.815
Materielle anlægsaktiver.....	1	5.568.815
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.568.815</b>
Likvide beholdninger.....		91.291
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>91.291</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.660.106</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		-182.144
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>-132.144</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		3.623.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.250
Anden gæld.....		2.160.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.792.250</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.792.250</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.660.106</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>3</b>	
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>4</b>	



NOTER

	2018 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1</b>
	Investeringsejend mme	
Tilgang.....	5.568.815	
Kostpris 31. december 2018.....	5.568.815	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>5.568.815</b>	
Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi svarende til handelsværdien.		
Dagsværdigen er fastsat med udgangspunkt i markedet, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af dagsværdien indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.		
<b>Egenkapital</b>		<b>2</b>
	Selskabs- kapital	Overført resultat
		I alt
Egenkapital 22. januar 2018.....	50.000	0
Forslag til årets resultatdisponering.....		-182.144
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-182.144</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		<b>3</b>
Til sikkerhed for bankgæld på 3.623 tkr. har virksomheden tinglyst pantebreve.		
<b>Usikkerhed ved going concern</b>		<b>4</b>
Der henvises til ledelsesberetningen.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Heideberg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.