



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Hyrdehøjen ApS

c/o Broen Development ApS  
Birkegade 17, kl. th.  
2200 København N

CVR-nr. 39 65 33 03

## Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. august 2020

---

Malte Fryd Tønnesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                  |             |
| Ledespåtegning                                      | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning          | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                            |             |
| Selskabsoplysninger                                 | 7           |
| Ledelsesberetning                                   | 8           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                                  |             |
| Anvendt regnskabspraksis                            | 9           |
| Resultatopgørelse 19. juni 2018 - 30. november 2019 | 12          |
| Balance pr. 30. november 2019                       | 13          |
| Noter til årsrapporten                              | 15          |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. juni 2018 - 30. november 2019 for Hyrdehøjen 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. 30. november 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. juni 2018 - 30. november 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. august 2020

### Direktion

Malte Fryd Tønnesen  
direktør

Marek Dusan Calov  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Hyrdehøjen ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hyrdehøjen ApS for regnskabsåret 19. juni 2018 - 30. november 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. juni 2018 - 30. november 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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.

## 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 oprettholder 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14. august 2020

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hyrdehøjen ApS  
c/o Broen Development ApS  
Birkegade 17, kl. th.  
2200 København N

CVR-nr.: 39 65 33 03

Regnskabsperiode: 19. juni 2018 - 30. november 2019

Hjemsted: København

### Direktion

Malte Fryd Tønnesen, direktør  
Marek Dusan Calov, direktør

### Revision

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Esplanaden 7, 2. th.  
1263 København K

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har været at drive virksomhed med projektudvikling af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved "varer under fremstilling" er færdiggørelsesgraden beregnet og skønnet til 52% af projektudviklingen af 35 rækkehus "Hyrdehøjen" i Roskilde kommune. Der er som følge af udførte skøn usikkerhed ved indregning og måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 153.093, og selskabets balance pr. 30. november 2019 udviser en egenkapital på kr. 21.846.909.

Der er foretaget omregistrering fra IVS til ApS ved kontant kapitalforhøjelse den 16. oktober 2018 med DKK 2.200.000 til kurs 1.000, herefter udgør anpartskapitalen kr. 2.200.002.

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

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet solgt 32 ud af de 35 nyopførte rækkehuse, og forventer at der sker endeligt salg af de resterende 3 rækkehuse i sensommeren 2020. Derudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hyrdehøjen ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer, ejendomskatter, byggeforsikringer etc. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 gældsmetode 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 19. juni 2018 - 30. november 2019**

|                          | <u>Note</u> | <u>2018/2019</u><br>kr.       |
|--------------------------|-------------|-------------------------------|
| <b>Bruttotab</b>         |             | <b>-193.730</b>               |
| Finansielle omkostninger |             | <u>-2.543</u>                 |
| <b>Resultat før skat</b> |             | <b>-196.273</b>               |
| Skat af årets resultat   | 1           | <u>43.180</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>    |             | <b><u><u>-153.093</u></u></b> |
| Overført resultat        |             | <u>-153.093</u>               |
|                          |             | <b><u><u>-153.093</u></u></b> |

**Balance pr. 30. november 2019**

|                                | <u>Note</u> | <u>30.11.2019</u><br>kr.        |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                 |             |                                 |
| Varer under fremstilling       |             | <u>54.621.858</u>               |
| <b>Varebeholdninger</b>        |             | <b><u>54.621.858</u></b>        |
| Andre tilgodehavender          |             | 4.120.681                       |
| Udskudt skatteaktiv            |             | 43.180                          |
| Periodeafgrænsningsposter      |             | <u>227.859</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>         |             | <b><u>4.391.720</u></b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>    |             | <b><u>328.032</u></b>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |             | <b><u>59.341.610</u></b>        |
| <b>Aktiver i alt</b>           |             | <b><u><u>59.341.610</u></u></b> |

**Balance pr. 30. november 2019**

|  | <u>Note</u> | <u>30.11.2019</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                          |
| Virksomhedskapital                       |             | 2.200.002                |
| Overført resultat                        |             | <u>19.646.907</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                       | 2           | <b><u>21.846.909</u></b> |
| Andre hensættelser                       |             | <u>1.756.160</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |             | <b><u>1.756.160</u></b>  |
| Kreditinstitutter                        |             | 27.698.967               |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 7.494.440                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    |             | <u>545.134</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>35.738.541</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <b><u>35.738.541</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b><u>59.341.610</u></b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling      | 3           |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 4           |                          |

## Noter

|   | <u>2018/2019</u>        |                          |                          |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | kr.                     |                          |                          |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>                 |                         |                          |                          |
| Årets udskudte skat                             |                         |                          | <u>-43.180</u>           |
|   |                         |                          | <u><b>-43.180</b></u>    |
| <br>  |                         |                          |                          |
| <b>2 Egenkapital</b>                            |                         |                          |                          |
|   | <u>Virksomheds-</u>     | <u>Overført</u>          |                          |
|   | kapital                 | resultat                 | <u>I alt</u>             |
| Egenkapital 19. juni 2018                       | 0                       | 0                        | 0                        |
| Kontant kapitalforhøjelse                       | 2.200.000               | 19.800.000               | 22.000.000               |
| Årets resultat                                  | 0                       | -153.093                 | -153.093                 |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 2                       | 0                        | 2                        |
| <b>Egenkapital 30. november 2019</b>            | <u><b>2.200.002</b></u> | <u><b>19.646.907</b></u> | <u><b>21.846.909</b></u> |

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen og kapitalforhøjelsen i første regnskabsår.

### 3 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved "varer under fremstilling" er færdiggørelsesgraden beregnet og skønnet til 52% af projektudviklingen af 35 rækkehus "Hyrdehøjen" i Roskilde kommune. Der er som følge af udførte skøn usikkerhed ved indregning og måling.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for arbejds garanti overfor 3. mand på t.kr. 328, er der deponeret likvidebeholdninger med bogført værdi t.kr. 328.

Til sikkerhed for bankgæld med et kreditmaksimum på t.kr. 32.500 har selskabet givet pant i nuværende grund ved opførelse af 35 rækkehuse og præsenteret under "varer under fremstilling". Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr. 30. november 2019 t.kr. 28.000. Derudover har de ultimative kapitalejere i Broen Development ApS stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende.