



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 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. marts 2021

---

Malte Fryd Tønnesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. december 2019 - 30. november 2020	13
Balance pr. 30. november 2020	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2021

### Direktion

Malte Fryd Tønnesen  
Direktør

Marek Dusan Calov  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Hyrdehøjen ApS*

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hyrdehøjen ApS for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020 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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af momslovgivningen**

Selskabet har i strid med momsloven indberettet fejlagtige momsangivelser til SKAT i årets løb. Selskabets ledelse har på regnskabsafslutningstidspunktet iværksat processen for berigtelse overfor SKAT. Som følge af overtrædelse af momslovgivningen, kan ledelsen ifalde ansvar.

København, den 9. marts 2021

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: 1. december 2019 - 30. november 2020

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

De hensatte forpligtelser er sammensat af 1 og 5 års gennemgang t.kr. 995, vedrørende Hyrdehøjen i Roskilde, som er beregnet ud fra et skøn og forventninger i branchen til de relaterede omkostninger hertil, samt skønnet fejl og mangler t.kr. 1.090. Der er som følge af udførte skøn usikkerhed ved indregning og måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 9.346.583, og selskabets balance pr. 30. november 2020 udviser en egenkapital på kr. 9.193.493.

Selskabet har i regnskabsåret solgt alle 35 rækkehuse som er opført i regnskabsårene 2018/19 og 2019/20.

### 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 Hyrdehøjen ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregningsloven.

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsårer starter 1. januar 2020. Dét medfører at neutralitetsbegrebet er blevet erstattet af efforsigtigheds- og neutralitetsbegreb. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling i årsregnskabet.

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsårer starter 1. januar 2020. Dét medfører at der nu ikke længere er note om egenkapitalen. Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Omkostninger til direkte relaterede materialer mv.

Omkostninger til direkte relaterede materialer og andre omkostninger samt finansieringsomkostninger i forbindelse med opførslen af handelsejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. december 2019 - 30. november 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>12.611.389</b>	<b>-193.730</b>
Finansielle omkostninger		-36.554	-2.542
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.574.835</b>	<b>-196.272</b>
Skat af årets resultat	1	-3.228.252	43.180
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.346.583</u></b>	<b><u>-153.092</u></b>
Foreslået udbytte		6.993.491	0
Ekstraordinært udbytte		22.000.000	0
Overført resultat		-19.646.908	-153.092
		<b><u>9.346.583</u></b>	<b><u>-153.092</u></b>

**Balance pr. 30. november 2020**

	<u>Note</u>	<u>30.11.2020</u>	<u>30.11.2019</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Varer under fremstilling		0	54.621.858
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>54.621.858</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.894.831	0
Andre tilgodehavender		237.744	4.120.682
Udskudt skatteaktiv		0	43.180
Selskabsskat		514.928	0
Periodeafgrænsningsposter		0	227.859
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.647.503</b>	<b>4.391.721</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.867.380</b>	<b>328.032</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>20.514.883</b>	<b>59.341.611</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>20.514.883</b>	<b>59.341.611</b>

**Balance pr. 30. november 2020**

	<u>Note</u>	<u>30.11.2020</u>	<u>30.11.2019</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.200.002	2.200.002
Overført resultat		0	19.646.908
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.993.491	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.193.493</u></b>	<b><u>21.846.910</u></b>
Andre hensættelser		2.084.985	1.756.160
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.084.985</u></b>	<b><u>1.756.160</u></b>
Kreditinstitutter		0	27.698.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.437.709	7.494.440
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.040.076	545.134
Anden gæld		758.620	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.236.405</u></b>	<b><u>35.738.541</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.236.405</u></b>	<b><u>35.738.541</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>20.514.883</u></u></b>	<b><u><u>59.341.611</u></u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. december 2019	2.200.002	19.646.908	0	0	21.846.910
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-22.000.000	-22.000.000
Årets resultat	0	-19.646.908	6.993.491	22.000.000	9.346.583
<b>Egenkapital 30. november 2020</b>	<b>2.200.002</b>	<b>0</b>	<b>6.993.491</b>	<b>0</b>	<b>9.193.493</b>



## Noter

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.185.072	0
Årets udskudte skat	<u>43.180</u>	<u>-43.180</u>
	<b><u>3.228.252</u></b>	<b><u>-43.180</u></b>

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

De hensatte forpligtelser er sammensat af 1 og 5 års gennemgang t.kr. 995, vedrørende Hyrdehøjen i Roskilde, som er beregnet ud fra et skøn og forventninger i branchen til de relaterede omkostninger hertil, samt skønnet fejl og mangler t.kr. 1.090. Der er som følge af udførte skøn usikkerhed ved indregning og måling.