

## **Ungarnsgade 10 ApS**

Kobbelvænget 72, 2700 Brønshøj

**CVR-nr. 39 68 54 77**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. marts 2021

---

Rune Kristian Hyldig Bjørke  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ungarnsgade 10 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

København, den 18. marts 2021

### Direktion

Rune Kristian Hyldig Bjørke  
direktør

Mark Eskild Hartwig  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Ungarnsgade 10 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ungarnsgade 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

København, den 18. marts 2021

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41287

## Selskabsoplysninger

|           |   |
|-----------|---|
| Selskabet | Ungarnsgade 10 ApS<br>Kobbelvænget 72<br>2700 Brønshøj<br>CVR-nr.: 39 68 54 77<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020<br>Stiftet: 1. juli 2018<br>Hjemsted: København |
| Direktion | Rune Kristian Hyldig Bjørke, direktør<br>Mark Eskild Hartwig, direktør  |
| Revisor   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>2500 Valby  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udøve virksomhed med udvikling og gennemførelse af byggeprojekter med henblik på senere salg samt dertil relateret virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 593.726, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.195.270.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID-19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>304.843</b>   | <b>-386.880</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 1.471.582        | 3.144.965        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>1.776.425</b> | <b>2.758.085</b> |
| Finansielle omkostninger                     | 1    | -1.003.677       | -633.783         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>772.748</b>   | <b>2.124.302</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | -179.022         | -484.018         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>593.726</b>   | <b>1.640.284</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Overført resultat                            |      | 593.726          | 1.640.284        |
|  |      | <b>593.726</b>   | <b>1.640.284</b> |

## Balance 31. december

|                                 | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme           | 3    | 21.182.000        | 19.608.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>21.182.000</b> | <b>19.608.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>21.182.000</b> | <b>19.608.000</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 0                 | 565.131           |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>0</b>          | <b>565.131</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>275.477</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b>275.477</b>    | <b>565.131</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>21.457.477</b> | <b>20.173.131</b> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
|  |      | kr.               | kr.               |
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Selskabskapital                          |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                        |      | 2.145.270         | 1.551.544         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>2.195.270</b>  | <b>1.601.544</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 638.011           | 458.989           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>638.011</b>    | <b>458.989</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 8.300.000         | 0                 |
| Anden gæld                               |      | 2.467.548         | 2.775.992         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>10.767.548</b> | <b>2.775.992</b>  |
| Banker                                   |      | 0                 | 5.866.758         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 17.564            | 135.063           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    |      | 6.596.781         | 8.809.041         |
| Skyldige moms og afgifter                |      | 534.313           | 217.300           |
| Anden gæld                               |      | 480.790           | 308.444           |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 56.800            | 0                 |
| Deposita                                 |      | 170.400           | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>7.856.648</b>  | <b>15.336.606</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>18.624.196</b> | <b>18.112.598</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>21.457.477</b> | <b>20.173.131</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 4    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabskapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|------------------|
|                                 | kr.             | kr.                  | kr.              |
| Egenkapital 1. januar           | 50.000          | 1.551.544            | 1.601.544        |
| Årets resultat                  | 0               | 593.726              | 593.726          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>   | <b>2.145.270</b>     | <b>2.195.270</b> |

## Noter

|  | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.                       |
|--|------------------|-----------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>  |                  |                                   |
| Andre finansielle omkostninger   | 1.003.677        | 633.783                           |
|  | <b>1.003.677</b> | <b>633.783</b>                    |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>  |                  |                                   |
| Årets udskudte skat  | 179.022          | 484.018                           |
|  | <b>179.022</b>   | <b>484.018</b>                    |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>   |                  | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
| Kostpris 1. januar   |                  | 16.463.035                        |
| Tilgang i årets løb  |                  | 102.418                           |
| Kostpris 31. december  |                  | 16.565.453                        |
| Værdireguleringer 1. januar  |                  | 3.144.965                         |
| Årets værdireguleringer  |                  | 1.471.582                         |
| Værdireguleringer 31. december   |                  | 4.616.547                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  |                  | <b>21.182.000</b>                 |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                  |                                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant for i alt t.kr. 8.300 i selskabets investeringsejendomme som pr. balancedagen er indregnet med en bogført værdi på t.kr. 21.182. |                  |                                   |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ungarnsgade 10 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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 nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.