



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HAMBROS ALLE 21 APS**  
**HAMBROS ALLE 21 2., 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. december 2023

---

Helle Viuff

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hambros Alle 21 ApS Hambros Alle 21 2. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 40 86 15 99 Stiftet: 6. oktober 2019 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Helle Viuff
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Hambros Alle 21 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. november 2023

Direktion:

---

Helle Viuff

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Hambros Alle 21 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hambros Alle 21 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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.

København, den 22. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af og virksomhed i forbindelse med egen fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Moderselskabet 070707 Holding ApS, der pr. statusdagen har et tilgodehavende på 32.762 t.kr., har afgivet en tilbagetrædelseserklæring. Tilbagetrædelseserklæringen omfatter, at tilbagebetalingen vil ske under hensyntagen til selskabets kreditorer.

Tilbagetrædelseserklæringen er gældende, indtil selskabets likvide beredskab giver mulighed for tilbagebetaling.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>128.365</b>	<b>574.210</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	297.316
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>128.365</b>	<b>871.526</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-647.428	-643.093
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-519.063</b>	<b>228.433</b>
Skat af årets resultat.....	2	114.193	-55.168
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-404.870</b>	<b>173.265</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-404.870	173.265
<b>I ALT</b> .....		<b>-404.870</b>	<b>173.265</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		36.851.316	36.851.316
Materielle anlægsaktiver.....	3	36.851.316	36.851.316
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.851.316</b>	<b>36.851.316</b>
Likvide beholdninger.....		1.679.232	1.453.273
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.679.232</b>	<b>1.453.273</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.530.548</b>	<b>38.304.589</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		3.990.791	4.395.662
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.030.791</b>	<b>4.435.662</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.204.784	1.247.672
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.204.784</b>	<b>1.247.672</b>
Deposita og forudbetalt leje.....		320.000	266.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	320.000	266.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.625	15.625
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		32.782.056	32.199.103
Anden gæld.....		177.292	140.527
Kortfristede gældsforpligtelser.....		32.974.973	32.355.255
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>33.294.973</b>	<b>32.621.255</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.530.548</b>	<b>38.304.589</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætning fortsat drift	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	40.000	4.395.661	4.435.661
Forslag til resultatdisponering.....		-404.870	-404.870
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>3.990.791</b>	<b>4.030.791</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	642.975	630.374	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.453	12.719	
	<b>647.428</b>	<b>643.093</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-114.193	55.168	
	<b>-114.193</b>	<b>55.168</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2022.....		30.787.080	
Kostpris 30. juni 2023.....		<b>30.787.080</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		6.064.236	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		<b>6.064.236</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>36.851.316</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		36.851.316	
Boligejendommen er bestående af to ejerlejligheder i Hellerup med et samlet boligareal på 558 m <sup>2</sup> .			
Boligejendommenes dagsværdi vurderes ud fra realiserede handelspriser i samme område for sammenlignelige ejerlejligheder, hvilket har resulteret i en gennemsnitlig pris pr. m <sup>2</sup> på ca. 66 t.kr.			
Den gennemsnitlige pris pr. m <sup>2</sup> svarer i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens driftsafkast er opgjort til ca. 2,0 % p.a.			
Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 737 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.007 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 270 t.kr.			

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Deposita og forudbetalt leje.....	320.000	0	320.000	266.000	
	<b>320.000</b>	<b>0</b>	<b>320.000</b>	<b>266.000</b>	

### Eventualposter mv.

5

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AZALEA HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser til at betale fællesudgifter til Ejerforeningen Villa Hambro er tinglyst nom. 50.000 kr. pantstiftende, med sikkerhed i ejendommen matr.nr. 0017iz beliggende Hambros Alle 21, ST., 2900 Hellerup.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser til at betale fællesudgifter til Ejerforeningen Villa Hambro er tinglyst nom. 42.000 kr. pantstiftende, med sikkerhed i ejendommen matr.nr. 0017iz beliggende Hambros Alle 21, 1., 2900 Hellerup.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med tredjemand, er tinglyst nom. 100.000 kr. pantstiftende, med sikkerhed i ejendommen matr.nr. 0017iz beliggende Hambros Alle 21, 1., 2900 Hellerup. Mellemværende udgør pr. statusdagspunktet 0 kr.

De to ejendomme har en samlet bogført værdi på 36.851 t.kr.

#### Forudsætning fortsat drift

7

Moderselskabet 070707 Holding ApS, der pr. statusdagen har et tilgodehavende på 32.762 t.kr., har afgivet en tilbagetrædelseserklæring. Tilbagetrædelseserklæringen omfatter, at tilbagebetalingen vil ske under hensyntagen til selskabets kreditorer.

Tilbagetrædelseserklæringen er gældende, indtil selskabets likvide beredskab giver mulighed for tilbagebetaling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hambros Alle 21 ApS for 2022/23 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af tilsvarende m<sup>2</sup>-priser i området samt understøttelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.