

# HEC Ejendommeinvest ApS

Arendalsgade 1 st, 2100 København Ø  
CVR-nr. 41 65 30 51

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.02.24

Henrik Esben Christensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

HEC Ejendommeinvest ApS  
c/o Henrik Esben Christensen  
Arendalsgade 1 st  
2100 København Ø  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 41 65 30 51  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Esben Christensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for HEC Ejendommeinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 10. februar 2024

**Direktionen**

Henrik Esben Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i HEC Ejendommeinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HEC Ejendommeinvest ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 10. februar 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Welinder

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23366

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -264.936 mod DKK -415.079 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.281.258.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>277.099</b>	<b>336.559</b>
1	Personaleomkostninger	-423.442	-418.613
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-146.343</b>	<b>-82.054</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-196.720	-199.658
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-343.063</b>	<b>-281.712</b>
2	Finansielle omkostninger	-232.000	-133.367
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-575.063</b>	<b>-415.079</b>
	Skat af årets resultat	310.127	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-264.936</b>	<b>-415.079</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-264.936	-415.079
	<b>I alt</b>	<b>-264.936</b>	<b>-415.079</b>

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Grunde og bygninger	12.560.166	12.661.965
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.560.166</b>	<b>12.661.965</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.560.166</b>	<b>12.661.965</b>
Udskudt skatteaktiv	248.304	0
Tilgodehavende selskabsskat	61.823	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>310.127</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>207.353</b>	<b>365.240</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>517.480</b>	<b>365.240</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.077.646</b>	<b>13.027.205</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.241.258	506.194
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.281.258</b>	<b>546.194</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.553.840	12.321.840
Deposita	216.334	145.643
Anden gæld	26.214	13.528
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.796.388</b>	<b>12.481.011</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.796.388</b>	<b>12.481.011</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.077.646</b>	<b>13.027.205</b>

3 Eventualforpligtelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	506.194	546.194
Koncerntilskud	0	1.000.000	1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-264.936	-264.936
Saldo pr. 31.12.23	40.000	1.241.258	1.281.258

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	360.000	358.864
Pensioner	59.422	54.617
Andre omkostninger til social sikring	4.020	5.132
I alt	423.442	418.613
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	232.000	130.060
Renteomkostninger i øvrigt	0	3.307
I alt	232.000	133.367

**3. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	25	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.