

## Heartwood House ApS

Ragnagade 7,  
2100 København Ø

CVR-nr. 42413925

## Årsrapport for 2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2023

---

Jesper Kring  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                                 | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 11 |
| Balance   | 12 |
| Egenkapitalopgørelse                              | 14 |
| Noter   | 15 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Heartwood House 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt. Det indstilles til den ordinære generalforsamlings godkendelse, at revision af årsregnskabet for det kommende år ligeledes fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2023

### Direktion

Carsten Nørregaard-Laursen  
Direktør

### Bestyrelse

Jesper Kring  
Formand

Rune Skjøldberg  
Medlem

Carsten Nørregaard-Laursen  
Medlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Heartwood House ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Heartwood House ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 28. juni 2023

### **HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe  
Registreret revisor  
mne661

## Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Heartwood House ApS<br>Ragnagade 7,<br>2100 København Ø  |
| CVR-nr.             | 42413925   |
| Stiftelsesdato      | 25. maj 2021   |
| Regnskabsår         | 1. januar 2022 - 31. december 2022   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Jesper Kring<br>Rune Skjølberg<br>Carsten Nørregaard-Laursen, Direktør                         |
| <b>Direktion</b>    | Carsten Nørregaard-Laursen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>      | HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED<br>Grønningen 17, st. th<br>1270 København K |
| CVR-nr.             | 35649417   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og skalering af bæredygtige erhvervs- og boligkoncepter.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -80.881, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 2.011.815, og en egenkapital på kr. -49.371.

Selskabet har tabt mere end 50 % af sin egenkapital og er således omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Selskabet forventer at reetablere kapitalen ved egen indtjening i de kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Heartwood House ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Forsknings- og udviklingsomkostninger

Forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, udgiftsføres i resultatopgørelsen, i takt med at de påløber.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og som forventes at generere fremtidig økonomisk fortjeneste, indregnes som immaterielle aktiver til kostpris med fradrag for akkumulerende afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede levetid, som normalt er 3-6 år. Andre udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Låneomkostninger vedrørende finansiering af udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger.

Beløb der svarer til det i året aktiverede hensættes ligeledes på "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til virksomhedens udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

#### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udbytte

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

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

|  | Note | 2022<br>kr.     | 2021<br>kr.    |
|--|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |      | <b>-208.189</b> | <b>-10.710</b> |
| Personaleomkostninger                  | 1    | -161.094        | -2.229         |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>-369.283</b> | <b>-12.939</b> |
| Finansielle omkostninger               | 2    | -30.594         | -316           |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-399.877</b> | <b>-13.254</b> |
| Skat af årets resultat                 | 3    | 318.995         | 2.765          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-80.882</b>  | <b>-10.489</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                 |                |
| Uddelinger                             |      | 819.085         | 0              |
| Overført resultat                      |      | -899.967        | -10.489        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>-80.882</b>  | <b>-10.489</b> |

**Balance 31. december**

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.   |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                  |               |
| Udviklingsprojekter under udførelse              | 4    | 1.050.110        | 0             |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>                |      | <b>1.050.110</b> | <b>0</b>      |
| Deposita   | 5    | 12.000           | 0             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                 |      | <b>12.000</b>    | <b>0</b>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>1.062.110</b> | <b>0</b>      |
| Udskudte skatteaktiver                           |      | 90.736           | 2.765         |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | 231.024          | 0             |
| Andre tilgodehavender                            |      | 34.600           | 366           |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>356.360</b>   | <b>3.131</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      |      | <b>593.345</b>   | <b>39.130</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>949.705</b>   | <b>42.261</b> |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>2.011.815</b> | <b>42.261</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.   |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |               |
| Virksomhedskapital                       |      | 42.000           | 42.000        |
| Reserve for udviklingsomkostninger       |      | 819.085          | 0             |
| Overført resultat                        |      | -910.457         | -10.489       |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>-49.372</b>   | <b>31.511</b> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 1.616.986        | 0             |
| Feriepengeforpligtelse                   |      | 0                | 0             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.616.986</b> | <b>0</b>      |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 32.000           | 10.000        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 357.416          | 0             |
| Anden gæld                               |      | 54.784           | 750           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>444.200</b>   | <b>10.750</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>2.061.187</b> | <b>10.750</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>2.011.815</b> | <b>42.261</b> |
| Usikkerhed om going concern              | 7    |                  |               |
| Eventualforpligtelser                    | 8    |                  |               |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 9    |                  |               |

## Egenkapitalopgørelsen

|  | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|--|------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 42.000                 | -10.489              | 31.511         |
| Årets resultat                           | 0                      | -899.967             | -80.882        |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2022</b> | <b>42.000</b>          | <b>-910.456</b>      | <b>-49.371</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

|   | 2022                          | 2021                             |                               |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                                      |                               |                                  |                               |
| Lønninger   | 1.181.360                     | 0                                |                               |
| Andre omkostninger til social sikring                               | 11.545                        | 0                                |                               |
| Andre personaleomkostninger   | 18.299                        | 2.229                            |                               |
|   | <b>1.211.204</b>              | <b>2.229</b>                     |                               |
| Aktiverede lønomkostninger  | -1.050.110                    | 0                                |                               |
|   | <b>161.094</b>                | <b>2.229</b>                     |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                                   | 2                             | 1                                |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>                                  |                               |                                  |                               |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 27.560                        | 0                                |                               |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 3.034                         | 316                              |                               |
|   | <b>30.594</b>                 | <b>316</b>                       |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                                    |                               |                                  |                               |
| Skat af årets resultat  | 231.024                       | 0                                |                               |
| Regulering af udskudt skat  | 87.971                        | 2.765                            |                               |
|   | <b>318.995</b>                | <b>2.765</b>                     |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>4. Udviklingsprojekter under udførelse</b>                       |                               |                                  |                               |
| Tilgang i årets løb   | 1.050.110                     | 0                                |                               |
| Kostpris ultimo   | <b>1.050.110</b>              | <b>0</b>                         |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo  | <b>1.050.110</b>              | <b>0</b>                         |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>5. Deposita</b>  |                               |                                  |                               |
| Tilgang i årets løb   | 12.000                        | 0                                |                               |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo  | <b>12.000</b>                 | <b>0</b>                         |                               |
| <br>  |                               |                                  |                               |
| <b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>                           |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                   | 1.616.986                     | 0                                | 0                             |
|   | <b>1.616.986</b>              | <b>0</b>                         | <b>0</b>                      |

## Noter

2022

2021

### 7. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50 % af sin egenkapital og er således omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Selskabet forventer at reetablere kapitalen ved egen indtjening i de kommende år.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HEARTWOOD GROUP ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.