

# Hyldegårdsvej 40 A/S

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 33 74 58 50

## Årsrapport for 2025

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 16. marts 2026

---

Dirigent  
Jan Leth Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for regnskabsåret 2025	10
Balance pr. 31/12 2025	11
Noter	13



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hyldegårdsvej 40 A/S Toldbodgade 36 A 1253 København K
<b>CVR.nr.</b>	33745850
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Morten Edvard Clausen
<b>Bestyrelse</b>	Jan Leth Christensen Adam Nederby Falbert Kristine Zeest Leth
<b>Revisor</b>	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2. sal 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 <a href="http://www.jsrevision.dk">www.jsrevision.dk</a>
<b>iXBRL data</b>	Forrige periode: 1. januar 2024 - 31. december 2024 Type af bistand: Revisionspåtegning XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B



## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje og sælge fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2025.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Hyldegårdsvej 40 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København K, den 16. marts 2026

### **Direktion**

Morten Edvard Clausen

### **Bestyrelse**

Adam Nederby Falbert

Kristine Zeest Leth

Jan Leth Christensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapital ejeren i Hyldegårdsvej 40 A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hyldegårdsvej 40 A/S for regnskabsåret 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 hen-

sigte at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 opretholder 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Rødovre, den 16. marts 2026

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Valhøjs Alle 176, 2. sal, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37999687

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens

valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet driftsomkostninger samt andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

### **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2025

Note		<u>Indeværende</u> 2025 kr.	<u>Forrige</u> 2024 kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.350.084	-270.177
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.350.084	-270.177
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	1.350.084	-270.177
	Finansielle indtægter	636	16.188
	Finansielle omkostninger	-940.044	-1.232.901
	Renteudgifter, koncern	<u>-40.256</u>	<u>-47.406</u>
	<b>Resultat før skat</b>	370.420	-1.534.296
3	Beregnete skatter	<u>-81.493</u>	<u>337.545</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>288.927</u></u>	<u><u>-1.196.751</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	288.927	-1.196.751
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>288.927</u></u>	<u><u>-1.196.751</u></u>



Balance pr. 31/12 2025

Note	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	<u>68.800.000</u>	<u>68.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>68.800.000</u>	<u>68.800.000</u>
4 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>68.800.000</u>	<u>68.800.000</u>
Andre tilgodehavender	0	8.288
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	349.306
Periodeafgrænsningsposter	<u>28.072</u>	<u>26.114</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>28.072</u>	<u>383.708</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>7.899</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>28.072</u>	<u>391.607</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>68.828.072</u></u>	<u><u>69.191.607</u></u>



**Balance pr. 31/12 2025**

Note	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	500.000	500.000
	24.715.270	24.426.343
	0	0
	<u>25.215.270</u>	<u>24.926.343</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	
3	<u>8.681.566</u>	<u>8.661.219</u>
	<u>8.681.566</u>	<u>8.661.219</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	
	3.590.543	4.435.288
	27.579.764	27.628.496
	1.954.000	1.954.000
	<u>591.228</u>	<u>632.069</u>
5	<u>33.715.535</u>	<u>34.649.853</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	718.832	603.137
	113.225	0
	61.146	0
	275.571	308.116
5	<u>46.927</u>	<u>42.939</u>
	<u>1.215.701</u>	<u>954.192</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>34.931.236</u>	<u>35.604.045</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>68.828.072</u>	<u>69.191.607</u>
	<b>Passiver i alt</b>	



Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	61.146	-349.306
Udskudt skat, regulering	<u>20.347</u>	<u>11.761</u>
	<u>81.493</u>	<u>-337.545</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>8.681.566</u>	<u>8.661.219</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		Investerings-
		ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2025		<u>30.007.184</u>
Tilgang i året		0
Afgang i året		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2025</b>		<u>30.007.184</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2025		38.792.816
Opskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2025</b>		<u>38.792.816</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2025</b>		<u>68.800.000</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 3,35 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 64.022.222 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -4.777.777 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 74.348.387 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 5.548.387 kr.

## Noter

5	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.590.543	0	3.590.543	0
	Prioritetsgæld	27.626.691	46.927	27.579.764	27.381.062
	Langfristet ansvarlig lånekapital	1.954.000	0	1.954.000	1.954.000
	Deposita	591.228	0	591.228	591.228
		<u>33.762.462</u>	<u>46.927</u>	<u>33.715.535</u>	<u>29.926.290</u>

## 6 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Realkredit Danmark, realkreditpantebrev	14.325.000
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev	11.378.000
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev	1.986.000
Grundejernes Investeringsfond	<u>1.954.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>29.643.000</u>

### Eventualforpligtelser:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital Holding ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

