
Ejendomsselskabet Hyllinge ApS

CVR-nr.: 40590641

Østervej 1A
4243 Rude

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/06/2025

ALEX THOMSEN
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Hyllinge ApS
Østervej 1A
4243 Rude
e-mailadresse: ccvepdir@gmail.com
CVR-nr.: 40590641
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Hyllinge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hyllinge, den 30/06/2025

Direktion

Søren Alex Thomsen

Ledelsesberetning

4. Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været eje og udvikling af ejendomme. Virksomheden har i året tilføjet aktiviteter inden for istandsættelse af ejendomme, udover at eje og drift af ejendomme.

Usikkerheder om indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme efter endt udvikling. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene, hvilket også er omtalt nærmere i noterne i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Dog har selskabets været udfordret på bankforholdene, hvilket sker i kølvandet på selskabets finansieringskildes tilsvarende udfordringer.

Årets udvikling og resultat anses som aldeles utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er faldet ubetydeligt i 2024. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har ledelsen forudsat, at de ikke betalte renter til hovedkreditor kan anses for eftergivet efter aftale herom, og derfor ikke er fratrukket i resultatet. Resultatet er endvidere påvirket af tab på igangværende og suspenderede byggerier, samt deraf følgende forlig.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Efter årsregnskabs aflæggelse har der været og pågår der forhandlinger med selskabets finansieringskilde Link Opportunity. Selvom eksisterende engagementer er opsagte, vurderes det at der kan findes en løsning. Med dette forbehold aflægges regnskabet som igangværende virksomhed. Værdiansættelserne af selskabets ejendomme forudsætter at disse udvikles videre idet realisationsværdierne må forventes væsentlig lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

9. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 aflæg-

ges, 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 er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed

valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.
Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, re-
aliserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfat-

ter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar

til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger rest-

værdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: Brugstid Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år 0-20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab, indreg-

nes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsobjekter måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte til-

knyttede omkostninger.

Investeringsobjekter måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejen-

dom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi

er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer

på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres

som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

i den budgetterede nettoindtjening for det kom-

mende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspej-

les i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-

lag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggen-

hed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsva-

rende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejen-

dommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer

på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres

som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finan-

sielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning			130.924
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Bruttoresultat			130.924
Bruttofortjeneste/Bruttotab		0	
Andre personaleomkostninger			-234
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-350.000	-15.244
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger		-54.000	
Andre driftsomkostninger		-243.334	
Resultat af ordinær primær drift		-647.334	115.446
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Andre finansielle omkostninger		-116.669	-464.108
Ordinært resultat før skat		-764.003	-348.662
Skat af årets resultat		168.080	76.706
Årets resultat		-595.923	-271.956
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-595.923	-271.956
I alt		-595.923	-271.956

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		9.428.962	7.534.586
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		260.925	260.925
Materielle anlægsaktiver i alt		9.689.887	7.795.511
Anlægsaktiver i alt		9.689.887	7.795.511
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			810.000
Tilgodehavende skat		98.000	
Andre tilgodehavender			391.554
Tilgodehavender i alt		98.000	1.201.554
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.747.321	1.747.321
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.747.321	1.747.321
Likvide beholdninger		0	49.396
Omsætningsaktiver i alt		1.845.321	2.998.271
AKTIVER I ALT		11.535.208	10.793.782

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		231.709	981.044
Egenkapital i alt		381.709	1.131.044
Hensættelse til udskudt skat		111.136	279.217
Hensatte forpligtelser i alt		111.136	279.217
Gæld til realkreditinstitutter		146.718	176.991
Kreditinstitutter i øvrigt		10.770.645	8.833.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.000	
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.042.363	9.010.909
Gæld til realkreditinstitutter		0	29.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	171.917
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse			171.695
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		0	372.612
Gældsforpligtelser i alt		11.042.363	9.383.521
PASSIVER I ALT		11.535.208	10.793.782

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	0
Selskabet har ingen fastansatte.	