
HEADAL INVEST ApS

CVR-nr.: 36544171

Midtergade 28
9370 Hals

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/05/2024

Alexander Lund Hunt Dal
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HEADAL INVEST ApS
Midtergade 28
9370 Hals

CVR-nr.: 36544171
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr.: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2023 - 31. december 2023 for HEADAL INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 15/05/2024

Direktion

Alexander Lund Hunt Dal
Adm. direktør

Bestyrelse

Henrik Lund Dal
Formand

Alexander Lund Hunt Dal

Emma Lund Dal

Hanne Holck Dal

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i HEADAL INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HEADAL INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balancen, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 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 regnskabet

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

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.

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.

Hellerup, den 15/05/2024

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr.: 33771231
Martin Lunden, mne32209
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 238.729, heraf værdireguleringer på DKK 249.400, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.623.613.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 regnskabs mæssige 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste / Bruttotab

Bruttofortjeneste / Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med dets sambeskattede koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis**Investeringsjendomme (fortsat)**

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital**Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		448.764	568.474
Resultat af ordinær primær drift		448.764	568.474
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	249.400	250.353
Andre finansielle indtægter	2	38.369	1.019.020
Øvrige finansielle omkostninger	3	-428.843	-352.870
Ordinært resultat før skat		307.690	1.484.977
Skat af årets resultat	4	-68.961	-326.207
Årets resultat		238.729	1.158.770
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		238.729	1.158.770
I alt		238.729	1.158.770

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		19.545.000	19.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	19.545.000	19.500.000
Anlægsaktiver i alt		19.545.000	19.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		90.082	2.000.790
Tilgodehavende skat		52.000	0
Andre tilgodehavender		0	5.746
Tilgodehavender i alt		142.082	2.006.536
Likvide beholdninger		371.972	282.221
Omsætningsaktiver i alt		514.054	2.288.757
AKTIVER I ALT		20.059.054	21.788.757

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		6.123.613	5.884.884
Egenkapital i alt		6.623.613	6.384.884
Hensættelse til udskudt skat		1.683.444	1.615.752
Hensatte forpligtelser i alt		1.683.444	1.615.752
Gæld til realkreditinstitutter		7.980.346	8.490.827
Kreditinstitutter i øvrigt		2.406.250	2.500.000
Ansvarlig lånekapital		0	1.216.861
Deposita		586.105	591.716
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	10.972.701	12.799.404
Gæld til realkreditinstitutter		518.808	544.028
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		93.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Skyldig selskabsskat		0	94.837
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		86.537	81.069
Ansvarlig lånekapital		0	200.000
Periodeafgrænsningsposter		50.201	38.783
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		779.296	988.717
Gældsforpligtelser i alt		11.751.997	13.788.121
PASSIVER I ALT		20.059.054	21.788.757

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	5.884.884	6.384.884
Årets resultat	0	238.729	238.729
Egenkapital, ultimo	500.000	6.123.613	6.623.613

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2023	2022
	kr.	kr.
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	249.400	250.353
	<u>249.400</u>	<u>250.353</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	37.449	62.297
Andre finansielle indtægter	920	956.723
	<u>38.369</u>	<u>1.019.020</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Andre finansielle omkostninger	428.843	352.870
	<u>428.843</u>	<u>352.870</u>

4. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	150.115
Ændring af udskudt skat	67.692	176.092
Regulering skat tidligere år	1.269	0
	<u>68.961</u>	<u>326.207</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	16.661.712
Afgang	-204.400
Kostpris 31. december	16.457.312
Værdireguleringer 1. januar	2.838.288
Årets værdireguleringer	249.400
Værdireguleringer 31. december	3.087.688
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.545.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor

	2023 kr.	2022 kr.
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	19.545.000	19.500.000
Ændring i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	249.400	250.353
Centrale forudsætninger:		
Stigning i markedsleje	2,00%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	6,10%	3%
Ændring i driftsomkostninger	1,02%	10%
Inflation	2,00%	8%

Anvendt diskonteringsfaktor; Herlev 7,90%, Bagsværd 7,75%.

Værdiansættelse af selskabets ejendomme er foretaget ud fra selskabets vurdering af markedsvilkårene for selskabets ejendomme.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2023	2022
	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	0	1.216.861
Langfristet del	0	1.216.861
Inden for 1 år	0	200.000
	<u>0</u>	<u>1.416.861</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.935.599	6.420.976
Mellem 1 og 5 år	2.044.747	2.069.851
Langfristet del	7.980.346	8.490.827
Inden for 1 år	518.808	544.028
	<u>8.499.154</u>	<u>9.034.855</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.781.250	0
Mellem 1 og 5 år	625.000	2.500.000
Langfristet del	2.406.250	2.500.000
Inden for 1 år	93.750	0
	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	586.105	591.716
Langfristet del	586.105	591.716
Inden for 1 år	0	0
	<u>586.105</u>	<u>591.716</u>

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2023	2022
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	19.545.000	19.500.000

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på i alt DKK 4.100.000.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ledelse modtager ikke vederlag i dette selskab, da ledelsen er aflønnet i A/S Lund Dal Invest