

---

# **EJENDOMSSELSKABET HEDEVOLD II ApS**

**CVR-nr.: 35466223**

Midtergade 28  
9370 Hals

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**09/06/2023**

---

**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** EJENDOMSSELSKABET HEDEVOLD II ApS  
Midtergade 28  
9370 Hals

CVR-nr.: 35466223  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

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

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMSELSKABET HEDEVOLD II 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 09/06/2023

## Direktion

Alexander Lund Hunt Dal  
Direktør

## Bestyrelse

Henrik Lund Dal  
Formand

Alexander Lund Hunt Dal  
Direktør

Michael Sund-Nielsen

Jørgen Kragh

Inge Beatrice Victor

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET HEDEVOLD II ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET HEDEVOLD II ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balancen, egenkapitalopgørelsen 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 09/06/2023

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 667.196, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 1.477.128.

## 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.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi. Ændringen har medført en forbedring af resultat før skat med 0 tkr. (2021: 475 tkr.) og årets resultat med 0 tkr. (2021: 475 tkr.) Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med 0 tkr. (2021: 1.769 tkr.) Egenkapitalen er påvirket positiv med 0 tkr. (2021: 1.380 tkr.)

### Generelt om indregning og måling

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Investeringsejendomme (fortsat)**

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 2022 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 immaterielle og 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 skattetilgodehavender 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 acontoskatter. 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.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>430.370</b>	<b>780.615</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>430.370</b>	<b>780.615</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			475.000
Andre finansielle indtægter	1	896.600	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-453.932	-111.500
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>873.038</b>	<b>1.144.115</b>
Skat af årets resultat	3	-205.842	-119.424
<b>Årets resultat</b>		<b>667.196</b>	<b>1.024.691</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		667.196	1.024.691
<b>I alt</b>		<b>667.196</b>	<b>1.024.691</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		10.475.000	10.475.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>10.475.000</b>	<b>10.475.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.475.000</b>	<b>10.475.000</b>
Tilgodehavende skat		79.165	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>79.165</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		215.213	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>294.378</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.769.378</b>	<b>10.475.000</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		120.000	120.000
Overført resultat		1.357.128	4.164.281
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.477.128</b>	<b>4.284.281</b>
Hensættelse til udskudt skat		896.755	861.203
Andre hensatte forpligtelser		350.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.246.755</b>	<b>861.203</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.957.233	3.769.406
Gæld til banker		684.840	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>7.642.073</b>	<b>3.769.406</b>
Gæld til realkreditinstitutter		239.617	368.000
Gæld til banker		62.757	6
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		16.750	1.030.490
Skyldig selskabsskat		0	70.625
Skyldig moms og afgifter		84.298	90.989
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>403.422</b>	<b>1.560.110</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.045.495</b>	<b>6.190.719</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.769.378</b>	<b>10.475.000</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	120.000	2.784.386	2.904.386
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	1.379.895	1.379.895
Udbytte	0	-3.474.349	-3.474.349
Årets resultat	0	667.196	667.196
Egenkapital, ultimo	120.000	1.357.128	1.477.128

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Andre finansielle indtægter	896.600	0
	<u>896.600</u>	<u>0</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Andre finansielle omkostninger	440.249	89.811
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	13.683	21.689
	<u>453.932</u>	<u>111.500</u>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Aktuel skat	170.290	70.625
Ændring af udskudt skat	35.552	48.799
	<u>205.842</u>	<u>119.424</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris 1. januar	9.695.090
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>9.695.090</b>
Værdireguleringer 1. januar	779.910
Årets værdireguleringer	0
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>779.910</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.475.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret 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:

	<b>2022 DKK</b>	<b>2021 DKK</b>
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	10.475.000	10.475.000
Ændring i dagsværdi indregnet i resultatopgørelse	0	475.000
Centrale forudsætninger:		
Afkastkrav	9,22%	9,44%
Stigning i markedsleje	10,30%	1%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Ændring i driftsomkostninger	16%	53%
Inflation	10,30%	2,00%

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

Erhvervsejendomme er fastsat basis en forretningsprocent på 9,22% beregnet basis nuværende lejeniveau.

## 5. 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Efter 5 år	5.892.915	2.534.615
Mellem 1 og 5 år	1.064.318	1.234.791
Langfristet del	7.196.850	3.769.406
Inden for 1 år	239.617	368.000
	<u>7.239.933</u>	<u>4.137.406</u>

### Gæld til kreditinstitutter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Efter 5 år	403.868	0
Mellem 1 og 5 år	280.972	0
Langfristet del	684.840	0
Inden for 1 år	62.757	0
	<u>747.597</u>	<u>0</u>

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger med regnskabsværdi på	10.475.000	10.475.000
	<u>10.475.000</u>	<u>10.475.000</u>

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger med regnskabsværdi på	10.475.000	0
	<u>10.475.000</u>	<u>0</u>

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0