

---

# EJENDOMSSELSKABET HEDEVOLD II ApS

**CVR-nr.: 35466223**

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** EJENDOMSSELSKABET HEDEVOLD II ApS  
Midtergade 28  
9370 Hals

CVR-nr.: 35466223  
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 regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 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  
Direktør

## Bestyrelse

Henrik Lund Dal  
Formand

Alexander Lund Hunt Dal  
Direktør

Jørgen Kragh

Inge Beatrice Victor

Michael Sund-Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET HEDEVOLD II ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET HEDEVOLD II 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 revisorerers 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 revisorerers 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

Virksomhedens formål er at drive udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 853.186, heraf værdireguleringer på kr. 625.000, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.330.314.

## 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 uændret i forhold til foregående periode.

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.

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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før 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****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.

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.

**Anvendt regnskabspraksis****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 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 nettorealiseringsværdi, 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>866.334</b>	<b>430.370</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>866.334</b>	<b>430.370</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		625.000	0
Andre finansielle indtægter	1	7.795	896.600
Øvrige finansielle omkostninger	2	-405.301	-453.932
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.093.828</b>	<b>873.038</b>
Skat af årets resultat	3	-240.642	-205.842
<b>Årets resultat</b>		<b>853.186</b>	<b>667.196</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		853.186	667.196
<b>I alt</b>		<b>853.186</b>	<b>667.196</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		11.100.000	10.475.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>11.100.000</b>	<b>10.475.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.100.000</b>	<b>10.475.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		369.012	0
Tilgodehavende skat		0	79.165
Andre tilgodehavender		107.547	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>476.559</b>	<b>79.165</b>
Likvide beholdninger		31.195	215.213
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>507.754</b>	<b>294.378</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.607.754</b>	<b>10.769.378</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		120.000	120.000
Overført resultat		2.210.314	1.357.128
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.330.314</b>	<b>1.477.128</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.114.606	896.755
Andre hensatte forpligtelser		350.000	350.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.464.606</b>	<b>1.246.755</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.702.173	6.957.233
Gæld til banker		611.668	684.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>7.313.841</b>	<b>7.642.073</b>
Gæld til realkreditinstitutter		249.117	239.617
Gæld til banker		78.270	62.757
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		28.381	16.750
Skyldig selskabsskat		22.791	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		120.434	84.298
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>498.993</b>	<b>403.422</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.812.834</b>	<b>8.045.495</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.607.754</b>	<b>10.769.378</b>

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

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	120.000	1.357.128	1.477.128
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	853.186	853.186
Egenkapital, ultimo	120.000	2.210.314	2.330.314

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Andre finansielle indtægter	33	896.600
Renter tilknyttede virksomheder	7.762	0
	<u>7.795</u>	<u>896.600</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Andre finansielle omkostninger	405.301	440.249
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	13.683
	<u>405.301</u>	<u>453.932</u>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Aktuel skat	22.791	170.290
Ændring af udskudt skat	217.851	35.552
	<u>240.642</u>	<u>205.842</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	625.000
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>1.404.910</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.100.000</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>2023 DKK</b>	<b>2022 DKK</b>
Dagsværdien af investeringsejendomme udgør	11.100.000	10.475.000
Ændring i dagsværdi indregnet i resultatopgørelse	625.000	0
Centrale forudsætninger:		
Afkastkrav	8,96%	9,22%
Stigning i markedsleje	1,50%	10,30%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Ændring i driftsomkostninger	-6,82%	16,00%
Inflation	1,50%	10,30%

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

Erhvervssejendomme er fastsat basis en forretningsprocent på 8,96% 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>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Efter 5 år	5.531.813	5.892.915
Mellem 1 og 5 år	1.170.360	1.064.318
Langfristet del	6.702.173	7.196.850
Inden for 1 år	249.117	239.617
	<u>6.951.290</u>	<u>7.239.933</u>

### Gæld til kreditinstitutter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Efter 5 år	318.563	403.868
Mellem 1 og 5 år	293.105	280.972
Langfristet del	611.668	684.840
Inden for 1 år	78.270	62.757
	<u>689.938</u>	<u>747.597</u>

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger med regnskabsværdi på	11.100.000	10.475.000
	<u>11.100.000</u>	<u>10.475.000</u>

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.250, der giver pant i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi af	11.100.000	10.475.000
	<u>11.100.000</u>	<u>10.475.000</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>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1

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