

Hedeby Investment Group ApS
Thorsvej 240, 7200 Grindsted

Årsrapport

2024

CVR-nr. 42 20 34 24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2025.

Mathias Hedeby Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Hedeby Investment Group ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 17. juni 2025

Direktion

Anders Hedeby Sørensen

Mathias Hedeby Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Hedeby Investment Group ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hedeby Investment Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 17. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hedeby Investment Group ApS
Thorsvej 240
7200 Grindsted

CVR-nr.: 42 20 34 24

Stiftet: 5. marts 2021

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Anders Hedeby Sørensen
Mathias Hedeby Sørensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 2
6000 Kolding

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	179.904	193.913
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.803	-12.200
Driftsresultat	167.101	181.713
Andre finansielle indtægter	-7.366	-42.090
Øvrige finansielle omkostninger	-45.224	-38.845
Resultat før skat	114.511	100.778
Skat af årets resultat	-10.314	-33.641
Årets resultat	104.197	67.137
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	104.197	67.137
Disponeret i alt	104.197	67.137

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	1.392.729	2.030.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.392.729</u>	<u>2.030.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.392.729</u>	<u>2.030.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	18.794	0
	Periodeafgrænsningsposter	8.164	6.887
	Tilgodehavender i alt	<u>26.958</u>	<u>6.887</u>
	Likvide beholdninger	<u>82.986</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>109.944</u>	<u>6.887</u>
	Aktiver i alt	<u>1.502.673</u>	<u>2.036.887</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	403.014	440.520
Overført resultat	84.698	-8.921
Egenkapital i alt	<u>527.712</u>	<u>471.599</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	108.308	118.828
Hensatte forpligtelser i alt	<u>108.308</u>	<u>118.828</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	6.000	19.500
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.000</u>	<u>19.500</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	634.512
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.792	1.373
Gæld til kapitalinteresser	812.788	768.209
Selskabsskat	20.834	7.084
Anden gæld	13.239	15.782
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>860.653</u>	<u>1.426.960</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>866.653</u>	<u>1.446.460</u>
Passiver i alt	<u>1.502.673</u>	<u>2.036.887</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	440.520	-76.058	404.462
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>67.137</u>	<u>67.137</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	440.520	-8.921	471.599
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-48.084	0	-48.084
Regulering af udskudt skat vedr. tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	10.578	-10.578	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>104.197</u>	<u>104.197</u>
	<u>40.000</u>	<u>403.014</u>	<u>84.698</u>	<u>527.712</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af bolig og erhvervsejendomme.

2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	1.489.873
Afgang	<u>-589.455</u>
Kostpris 31. december 2024	900.418
Opskrivninger 1. januar 2024	564.769
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-48.084</u>
Opskrivninger 31. december 2024	516.685
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	24.642
Årets afskrivninger	12.803
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-13.071</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	24.374
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>1.392.729</u>

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>
Deposita	<u>6.000</u>	<u>0</u>	<u>6.000</u>
	6.000	0	6.000

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.281 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant investeringsejendomme med en regnskabsmæssig på 1.393.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hedeby Investment Group ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balanceagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.