

---

# EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS

**CVR-nr.: 30192826**

Haugevej 225  
5270 Odense N

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**01/05/2024**

---

**Jens Knud Hermansen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS  
Haugevej 225  
5270 Odense N

CVR-nr.: 30192826  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET HEDELUND 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.

Odense, den 30/04/2024

## **Direktion**

Jens Knud Hermansen

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af erhvervelse, opførelse og udlejning af fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

### **Driftsomkostninger vedrørende ejendomme**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne Nettoomsætning, Driftsomkostninger samt Administrationsomkostninger i regnskabsposten Bruttofortjeneste.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi".

Værdireguleringer med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>435.492</b>	<b>672.802</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>435.492</b>	<b>672.802</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-104.450	442.630
Andre finansielle indtægter		0	250
Øvrige finansielle omkostninger	1	-397.612	-296.984
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-66.570</b>	<b>818.698</b>
Skat af årets resultat	2	-14.108	-180.114
<b>Årets resultat</b>		<b>-80.678</b>	<b>638.584</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-80.678	638.584
<b>I alt</b>		<b>-80.678</b>	<b>638.584</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		14.025.160	13.450.329
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>14.025.160</b>	<b>13.450.329</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.025.160</b>	<b>13.450.329</b>
Tilgodehavende skat		87.464	48.749
Andre tilgodehavender		104.700	0
Periodeafgrænsningsposter		9.052	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>201.216</b>	<b>48.749</b>
Likvide beholdninger		62.257	85.619
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>263.473</b>	<b>134.368</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>14.288.633</b>	<b>13.584.697</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		351.413	432.091
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>481.413</b>	<b>562.091</b>
Hensættelse til udskudt skat		376.818	275.246
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>376.818</b>	<b>275.246</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.551.499	8.281.232
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>8.551.499</b>	<b>8.281.232</b>
Gæld til realkreditinstitutter		318.777	364.373
Gæld til banker		64.189	281.176
Leverandører af varer og tjenesteydelser		202.471	23.779
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.890.561	3.471.851
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		402.905	324.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.878.903</b>	<b>4.466.128</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.430.402</b>	<b>12.747.360</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>14.288.633</b>	<b>13.584.697</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten er indeholdt renter til tilknyttede virksomheder med kr. 109.349 (2022 - kr. 68.791).

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-87.464	-48.749
Ændring af udskudt skat	101.572	228.863
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>14.108</u>	<u>180.114</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	13.498.699
Tilgang	0
Afgang	679.281
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.177.980</u></b>
Værdireguleringer primo	-48.370
Årets værdiregulering	-104.450
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b><u>-152.820</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.025.160</u></b>

Investeringsejendomme består af boligejendomme samt erhvervsejendomme beliggende i Haderslev og Odense. Investeringsejendomme er målt ud fra et afkastkrav på 6,75% - 8,75%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 7.211 til betaling senere end 5 år fra statusdagen.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationselskabet i sambeskatningen - VST Holding ApS - cvr.nr. 28282400.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld ialt t.kr. 8.870 er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 14.025. Der er herudover udstedt ejerpantebreve i ejendomme stort t.kr. 2.900 til sikkerhed for evt. bankmellemværende. Bankgæld udgør t.kr. 64 pr. 31.12.2023. Pantebrevene på t.kr. 2.900 er tillige stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld. Herudover ligger selskabet inde med et afgiftspantebreve på t.kr. 2.310 med pant i selskabets ejendomme.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0