
EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS

CVR-nr.: 30192826

Haugevej 225
5270 Odense N

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

03/03/2023

Jens Knud Hermansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS
Haugevej 225
5270 Odense N

CVR-nr.: 30192826
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 03/03/2023

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 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		672.802	261.088
Resultat af ordinær primær drift		672.802	261.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		442.630	5.000
Andre finansielle indtægter		250	164
Øvrige finansielle omkostninger	1	-296.984	-177.654
Ordinært resultat før skat		818.698	88.598
Skat af årets resultat	2	-180.114	-24.535
Årets resultat		638.584	64.063
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		638.584	64.063
I alt		638.584	64.063

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		13.450.329	12.566.283
Materielle anlægsaktiver i alt	3	13.450.329	12.566.283
Anlægsaktiver i alt		13.450.329	12.566.283
Tilgodehavende skat		48.749	48.367
Periodeafgrænsningsposter		0	41.575
Tilgodehavender i alt		48.749	89.942
Likvide beholdninger		85.619	115.343
Omsætningsaktiver i alt		134.368	205.285
AKTIVER I ALT		13.584.697	12.771.568

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		432.091	-206.493
Egenkapital i alt		562.091	-76.493
Hensættelse til udskudt skat		275.246	46.383
Hensatte forpligtelser i alt		275.246	46.383
Gæld til realkreditinstitutter		8.281.232	8.645.608
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	8.281.232	8.645.608
Gæld til realkreditinstitutter		364.373	370.135
Gæld til banker		281.176	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.779	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.471.851	3.512.293
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		324.949	273.642
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.466.128	4.156.070
Gældsforpligtelser i alt		12.747.360	12.801.678
PASSIVER I ALT		13.584.697	12.771.568

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten er indeholdt renter til tilknyttede virksomheder med kr. 68.791 (2021 - kr. 37.242).

2. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	-48.749	-48.367
Ændring af udskudt skat	228.863	72.902
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	180.114	24.535

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	13.099.878
Tilgang	0
Afgang	398.821
Kostpris ultimo	13.498.699
Værdireguleringer primo	-491.000
Årets værdiregulering	442.630
Værdireguleringer ultimo	-48.370
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.450.329

Investeringsejendomme består af boligejendomme samt erhvervsejendomme beliggende i Haderslev og Odense. Investeringsejendomme er målt ud fra et afkastkrav på 6,50% - 8,50%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 6.879 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. 8.646 er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 13.450. Der er herudover udstedt ejerpantebreve i ejendomme stort t.kr. 2.900 til sikkerhed for evt. bankmellemværende. Bankgæld udgør t.kr. 281 pr. 31.12.2022. 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

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0