
EJENDOMSSELSKABET HEDEMANNSGADE 7 ApS

CVR-nr.: 28892497

Nørregade 22A
8300 Odder

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/05/2025

Peter Alstrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET HEDEMANNSGADE 7 ApS
Nørregade 22A
8300 Odder

CVR-nr.: 28892497
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Revisor Revisionsfirmaet Erling Thomsen
Vejlbovej 23
8600 Silkeborg
DK Danmark
CVR-nr.: 91259850
P-enhed: 1026623959

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for EJENDOMSELSKABET HEDEMANNSGADE 7 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.

Odder, den 21/04/2025

Direktion

Peter Hejlskov Alstrup

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til Kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS for perioden 1. januar – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Silkeborg, den 21/04/2025

Revisionsfirmaet Erling Thomsen
CVR-nr.: 91259850
Erling Thomsen, mne17458
Reg. revisor cand.merc.aud.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift samt at investering i fast ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelse fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendomme, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		506.180	510.720
Personaleomkostninger	1	-62.139	-73.795
Resultat af ordinær primær drift		444.041	436.925
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		228.675	80.200
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		46.610	24.391
Andre finansielle indtægter		580.436	276.189
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-117.580	-80.064
Andre finansielle omkostninger		-262.688	-219.858
Ordinært resultat før skat		919.494	517.783
Skat af årets resultat	2	-201.201	-113.093
Årets resultat		718.293	404.690
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		718.293	404.690
I alt		718.293	404.690

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		14.010.000	13.770.000
Materielle anlægsaktiver i alt		14.010.000	13.770.000
Anlægsaktiver i alt		14.010.000	13.770.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		680.767	634.156
Tilgodehavende skat		69.108	1.910
Andre tilgodehavender		0	397
Periodeafgrænsningsposter		8.976	8.587
Tilgodehavender i alt		758.851	645.050
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.899.526	4.427.487
Værdipapirer og kapitalandele i alt		4.899.526	4.427.487
Likvide beholdninger		1.387	225.998
Omsætningsaktiver i alt		5.659.764	5.298.535
AKTIVER I ALT		19.669.764	19.068.535

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		2.741.229	2.741.229
Overført resultat		7.692.187	6.973.894
Egenkapital i alt		11.433.416	10.715.123
Hensættelse til udskudt skat		2.165.000	2.115.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.165.000	2.115.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.808.609	1.808.609
Deposita		397.830	363.950
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.206.439	2.172.559
Gæld til realkreditinstitutter		1.493.138	1.371.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.538.003	1.947.240
Skyldig selskabsskat		151.201	95.093
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		657.567	626.642
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.864.909	4.065.853
Gældsforpligtelser i alt		6.071.348	6.238.412
PASSIVER I ALT		19.669.764	19.068.535

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Løn og gager	36.000	46.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	26.139	27.795
	62.139	73.795

2. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	151.201	95.093
Ændring af udskudt skat	50.000	18.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	201.201	113.093

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtigelse forfalder ca. tkr. 1.827 senere end 5 år fra statusdagen.

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommen består af 1 udlejningsejendom til boligformål. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings-ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 701 tkr., hvilket bygger på en gennemsnitlig årlig husleje på 828 tkr. og gennemsnitlige årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 127 tkr. samt en udlejningsprocent på 98 - 100%.

Ved beregning er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarked på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden har indgået lejekontrakter med lejerne, disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelighed på op til 3 måneder.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for PA Holding Odder ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	1