

---

# **EJENDOMSSELSKABET HEDEMANNSGADE 7 ApS**

**CVR-nr.: 28892497**

Nørregade 22A  
8300 Odder

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**30/06/2023**

---

**Erling Thomsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**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: 01/01/2022 - 31/12/2022

**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 2022 - 31. december 2022 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 23/06/2023

### **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 2022 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 revisoreres 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 23/06/2023

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.

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

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsaktiver 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 acontoskatte.

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>555.477</b>	<b>607.644</b>
Personaleomkostninger	1	-73.407	-86.328
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>482.070</b>	<b>521.316</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		193.575	487.500
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		24.198	27.897
Andre finansielle indtægter		441.363	479.766
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-79.421	-78.712
Andre finansielle omkostninger		-616.785	-143.814
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>445.000</b>	<b>1.293.953</b>
Skat af årets resultat	2	-96.628	-282.656
<b>Årets resultat</b>		<b>348.372</b>	<b>1.011.297</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		348.372	1.011.297
<b>I alt</b>		<b>348.372</b>	<b>1.011.297</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		13.685.000	13.485.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.685.000</b>	<b>13.485.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.685.000</b>	<b>13.485.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		609.766	705.567
Tilgodehavende skat		4.329	5.325
Andre tilgodehavender		157	317
Periodeafgrænsningsposter		9.125	9.110
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>623.377</b>	<b>720.319</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.160.056	4.639.570
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>4.160.056</b>	<b>4.639.570</b>
Likvide beholdninger		120.480	32.533
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.903.913</b>	<b>5.392.422</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>18.588.913</b>	<b>18.877.422</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		2.741.229	2.741.229
Overført resultat		6.569.204	6.220.832
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>10.310.433</b>	<b>9.962.061</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.097.000	2.054.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.097.000</b>	<b>2.054.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.808.609	2.181.551
Deposita		389.850	375.240
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.198.459</b>	<b>2.556.791</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	72.000
Gæld til banker		1.260.268	1.510.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.062.878	2.038.126
Skyldig selskabsskat		53.628	175.656
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		589.247	490.821
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.983.021</b>	<b>4.304.570</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.181.480</b>	<b>6.861.361</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>18.588.913</b>	<b>18.877.422</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	46.000	59.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	27.407	27.328
	<b>73.407</b>	<b>86.328</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	53.628	175.656
Ændring af udskudt skat	43.000	107.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>96.628</b>	<b>282.656</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder ca. tkr. 1.827 senere end 50 år fra statusdagen.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PA Holding ApS Odder, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	1