

Hedelund Ejendomme ApS
Ramten Hedevej 21 A
8586 Ørum Djurs

CVR-nr.: 32155839

ÅRSRAPPORT
1. april 2024 - 31. marts 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 21. august 2025

Henrik Hedeager Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. april 2024 - 31. marts 2025 for Hedelund Ejendomme ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2024 - 31. marts 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørum Djurs, den 21. august 2025

Direktion

Henrik Hedeager Jensen

Per Lund

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejerne i Hedelund Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hedelund Ejendomme ApS for perioden 1. april 2024 - 31. marts 2025 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.

Grenaa, den 21. august 2025

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen
Statsaut. revisor
mne34331

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Hedelund Ejendomme ApS
Ramten Hedevej 21 A
8586 Ørum Djurs

CVR-nr.: 32155839

Regnskabsår: 1. april - 31. marts

Direktion:

Per Lund

Henrik Hedeager Jensen

Revisor: ROBÆK Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Østergade 9
8500 Grenaa
CVR nr.: 33946406

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel og investering, og herunder køb og salg af faste ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Hedelund Ejendomme ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. april 2024 - 31. marts 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	314.279	302.363
Resultat før finansielle poster.....	314.279	302.363
Andre finansielle omkostninger.....	-69.878	-57.637
Resultat før skat	244.401	244.726
Skat af årets resultat.....	-54.274	-54.142
Årets resultat.....	190.127	190.584
Overført resultat.....	190.127	190.584
Forslag til resultatdisponering.....	190.127	190.584

BALANCE PR. 31. marts 2025
AKTIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Anlægsaktiver.....	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	<u>18.700</u>	<u>14</u>
Tilgodehavender.....	<u>18.700</u>	<u>14</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>18.700</u>	<u>14</u>
Aktiver.....	<u>5.018.700</u>	<u>5.000.014</u>

BALANCE PR. 31. marts 2025
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	<u>1.931.549</u>	<u>1.741.422</u>
Egenkapital.....	<u>2.056.549</u>	<u>1.866.422</u>
Prioritetsgæld.....	2.272.410	2.422.603
Deposita.....	<u>232.400</u>	<u>177.000</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>2.504.810</u>	<u>2.599.603</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	153.914	153.449
Gæld til kreditinstitutter.....	254.336	336.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.500	21.500
Selskabsskat.....	15.274	17.142
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	<u>11.317</u>	<u>5.840</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>457.341</u>	<u>533.989</u>
Passiver.....	<u>5.018.700</u>	<u>5.000.014</u>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1	Antal personer beskæftiget		
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>2</u>	<u>2</u>
	Antal personer beskæftiget.....	<u>2</u>	<u>2</u>

NOTER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
2 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Kostpris, ultimo.....	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Investeringsejendomme.....	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for boligudlejningsejendomme fastsat til 6 - 8%. Selskabet råder over 577 m² boligudlejningsejendomme med en gennemsnitlig budgetteret m²-leje på 787 kr/m², i driftsbudgetterne til afkastberegningerne er budgetteret med gennemsnitlig 88 kr/m² til reparation og vedligeholdelse for boligudlejningsejendomme.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.000 t.kr. pr. 31/3 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 677 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 800 t.kr.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for boligudlejningsejendomme fastsat til 6 - 8%. Selskabet råder over 577 m² boligudlejningsejendomme med en gennemsnitlig budgetteret m²-leje på 787 kr/m², i driftsbudgetterne til afkastberegningerne er budgetteret med gennemsnitlig 88 kr/m² til reparation og vedligeholdelse for boligudlejningsejendomme.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.000 t.kr. pr. 31/3 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

NOTER

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 677 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 800 t.kr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	2.576.052	2.426.324	153.914	1.727.050
Deposita.....	<u>177.000</u>	<u>232.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser..	<u>2.753.052</u>	<u>2.658.724</u>	<u>153.914</u>	<u>1.727.050</u>
			2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme.....			<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen.....			<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t. kr. 2.502, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts udgør t. kr. 5.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t. kr. 500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.