

## **Store-Hedebyg Ejendomsselskab ApS**

Kildeager 1  
2680 Solrød Strand  
CVR nr. 12 67 25 94

Ekstern årsrapport for 2020/21  
(32. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2021

dirigent

## Selskabsoplysninger

Store-Hedebyg Ejendomsselskab ApS  
Kildeager 1  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 12672594  
Hjemsted: Solrød Strand  
Stiftet: 1. december 1988  
Regnskabsår: 2020/21

### **Direktion**

Per Lauridsen

### **Revision**

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ragnagade 7, 2100 København Ø  
CVR-nr. 31 61 15 20

PO/JL  
A1710121

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Lederspåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 2020/21**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter .....	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Store-Hedebygd Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 25. juni 2021

I direktionen:

Per Lauridsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Store-Hedebygd Ejendomsselskab ApS**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Store-Hedebygd Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2020/21, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. juni 2021  
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
MNE19740

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og andet dermed beslægtet formål.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 344.958.

Egenkapitalen udgør kr. 1.510.425.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Store-Hedebygd Ejendomsselskab ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, øvrige finansielle omkostninger hidrørende fra tilknyttede virksomheder og amortisering af realkreditlån.

#### 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.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger .....	50 år	60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5 år	0-50%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet 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 amortiseret kostpris.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2020/21

	Note		2019/20
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		613.361	686.383
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	1	-90.941	-70.853
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		522.420	615.530
Øvrige finansielle omkostninger .....		-80.200	-170.576
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		442.220	444.954
Skat af årets resultat .....	2	-97.262	-98.142
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		344.958	346.812
<b>RESULTATDISPONERING:</b>			
Overført resultat .....		344.958	346.812
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>Resultatdisponering i alt</b> .....		344.958	346.812

**Balance pr. 30. april 2021**

	<b>Note</b>		<b>30/4-20</b>
Grunde og bygninger .....	1	6.632.821	6.692.674
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	1	<u>257.787</u>	<u>198.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>		<u>6.890.608</u>	<u>6.890.674</u>
 <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>		<u>6.890.608</u>	<u>6.890.674</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		<u>0</u>	<u>13.515</u>
<b>Tilgodehavender .....</b>		<u>0</u>	<u>13.515</u>
 Likvide beholdninger .....		<u>497.409</u>	<u>235.203</u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>		<u>497.409</u>	<u>248.718</u>
 <b>AKTIVER .....</b>		<u><u>7.388.017</u></u>	<u><u>7.139.392</u></u>

**Balance pr. 30. april 2021**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>30/4-20</b>	
Anpartskapital .....		200.000	200.000
Overført resultat .....		<u>1.310.425</u>	<u>965.467</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3</b>	<u><b>1.510.425</b></u>	<u><b>1.165.467</b></u>
Udskudt skat .....		<u>459.382</u>	<u>420.068</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>		<u><b>459.382</b></u>	<u><b>420.068</b></u>
Gæld til kreditinstitutter .....	4	3.966.615	4.196.844
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		<u>721.311</u>	<u>642.791</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u><b>4.687.926</b></u>	<u><b>4.839.635</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	4	215.396	199.270
Deposita .....		380.700	380.700
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....		57.948	56.980
Anden gæld .....		<u>76.240</u>	<u>77.272</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u><b>730.284</b></u>	<u><b>714.222</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<u><b>5.418.210</b></u>	<u><b>5.553.857</b></u>
<b>PASSIVER .....</b>		<u><b>7.388.017</b></u>	<u><b>7.139.392</b></u>
Eventualforpligtelser .....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		

## Noter

### 1 Anlægsoversigt

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Drifts- midler</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris pr. 1. maj 2020.....	220.000	7.873.865
Tilgang .....	90.875	0
Afgang .....	0	0
Kostpris pr. 30. april 2021.....	<u>310.875</u>	<u>7.873.865</u>
Afskrivninger pr. 1. maj 2020.....	-22.000	-1.181.191
Årets afskrivninger .....	<u>-31.088</u>	<u>-59.853</u>
Afskrivninger pr. 30. april 2021.....	<u>-53.088</u>	<u>-1.241.044</u>
Regnskabsm. værdi pr. 30. april 2021.....	<u><u>257.787</u></u>	<u><u>6.632.821</u></u>

### Afskrivninger

**2019/20**

Bygninger .....	59.853	59.853
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	<u>31.088</u>	<u>11.000</u>
Afskrivninger i alt .....	<u><u>90.941</u></u>	<u><u>70.853</u></u>

### 2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	57.948	56.980
Årets regulering af udskudt skat .....	<u>39.314</u>	<u>41.162</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>97.262</u></u>	<u><u>98.142</u></u>



## Noter

<b>3 Egenkapital</b>	<b>1/5-20</b>	<b>Ændring af regn- skabspraksis</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>30/4-21</b>
Anpartskapital .....	200.000	-	-	200.000
Overført resultat .....	<u>965.467</u>	<u>0</u>	<u>344.958</u>	<u>1.310.425</u>
I alt .....	<u>1.165.467</u>	<u>0</u>	<u>344.958</u>	<u>1.510.425</u>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>1/5-20</b>	<b>Afdrag</b>	<b>30/4-21</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>2020/21</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>2021/22</b>	<b>efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	<u>4.396.114</u>	<u>214.103</u>	<u>4.182.011</u>	<u>215.396</u>	<u>3.091.936</u>
	<u>4.396.114</u>	<u>214.103</u>	<u>4.182.011</u>	<u>215.396</u>	<u>3.091.936</u>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytte, renter og royalties for de sambeskattede selskaber.

Den samlede forpligtelse fremgår af årsrapporten for P. Lauridsen Holding ApS, som er administrationsselskabet i sambeskatningen.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.