
***Ejendomsselskabet Hedelandsvej
10-12 Herning ApS***

Bjørnevej 1, 7800 Skive

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 26 09 60 30

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/3 2021

Jørgen S. Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Hedelandsvej 10-12 Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 25. marts 2021

Direktion

Jørgen S. Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hedelandsvej 10-12 Herning ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedelandsvej 10-12 Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 tilsidesættelse 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 regnskabet 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 regnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Skive, den 25. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper K. Viborg

statsautoriseret revisor

mne35413

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hedelandsvej 10-12 Herning ApS Bjørnevej 1 7800 Skive Telefon: 97 51 15 00 CVR-nr.: 26 09 60 30 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skive
Direktion	Jørgen S. Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
Advokat	Advokathuset Funch & Nielsen P/S Resenvej 83 7800 Skive Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius Bredgade 67 6900 Skjern
Pengeinstitut	Vestjysk Bank A/S Vestergade 1 7500 Holstebro

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Nettoomsætning		1.830.000	2.022.553
Produktionsomkostninger		-984.631	-977.553
Bruttoresultat		845.369	1.045.000
Administrationsomkostninger		-13.250	-12.500
Resultat af ordinær primær drift		832.119	1.032.500
Resultat før finansielle poster		832.119	1.032.500
Finansielle omkostninger	2	-513.373	-956.774
Resultat før skat		318.746	75.726
Skat af årets resultat	3	-70.006	-16.665
Årets resultat		248.740	59.061

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		248.740	59.061
		248.740	59.061

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		29.650.166	30.505.446
Materielle anlægsaktiver	4	29.650.166	30.505.446
Anlægsaktiver		29.650.166	30.505.446
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	69.335
Andre tilgodehavender		571.875	116.423
Tilgodehavender		571.875	185.758
Omsætningsaktiver		571.875	185.758
Aktiver		30.222.041	30.691.204

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.166.027	1.917.287
Egenkapital		2.291.027	2.042.287
Hensættelse til udskudt skat		3.482.000	3.451.000
Hensatte forpligtelser		3.482.000	3.451.000
Gæld til realkreditinstitutter		18.728.121	19.700.438
Langfristede gældsforpligtelser	5	18.728.121	19.700.438
Gæld til realkreditinstitutter	5	972.317	961.249
Kreditinstitutter		4.227.257	4.324.661
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.006	0
Anden gæld		482.313	211.569
Kortfristede gældsforpligtelser		5.720.893	5.497.479
Gældsforpligtelser		24.449.014	25.197.917
Passiver		30.222.041	30.691.204
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	1.917.287	2.042.287
Årets resultat	0	248.740	248.740
Egenkapital 31. december	125.000	2.166.027	2.291.027

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat		248.740	59.061
Reguleringer	6	1.438.659	1.828.719
Ændring i driftskapital	7	-115.373	-347.308
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.572.026	1.540.472
Renteudbetalinger og lignende		-513.373	-956.773
Pengestrømme fra ordinær drift		1.058.653	583.699
Betalt selskabsskat		-39.006	69.335
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.019.647	653.034
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-961.249	-21.763.142
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		39.006	793.427
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	21.313.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-922.243	343.285
Ændring i likvider		97.404	996.319
Likvider 1. januar		-4.324.661	-5.320.980
Likvider 31. december		-4.227.257	-4.324.661
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-4.227.257	-4.324.661
Likvider 31. december		-4.227.257	-4.324.661

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af Hedelandsvej 10-12, Herning til Roslev Trælasthandel A/S, der driver handel med trælastvarer og byggemarkedsartikler.

	2020 DKK	2019 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.602	0
Andre finansielle omkostninger	509.771	956.774
	513.373	956.774

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	39.006	-69.335
Årets udskudte skat	31.000	86.000
	70.006	16.665

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	43.290.898
Kostpris 31. december	43.290.898
Af- og nedskrivninger 1. januar	12.785.452
Årets afskrivninger	855.280
Af- og nedskrivninger 31. december	13.640.732
Regnskabsmæssig værdi 31. december	29.650.166
Afskrives over	50 år

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.725.601	15.743.479
Mellem 1 og 5 år	4.002.520	3.956.959
Langfristet del	18.728.121	19.700.438
Inden for 1 år	972.317	961.249
	19.700.438	20.661.687

6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	513.373	956.774
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	855.280	855.280
Skat af årets resultat	70.006	16.665
	1.438.659	1.828.719

7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-386.117	-214.006
Ændring i leverandører m.v.	270.744	-133.302
	-115.373	-347.308

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	29.650.166	30.505.446

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JSH Invest Holstebro ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders bankengagementer.

9 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Ole Hansen Holding A/S	Skive

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedelandsvej 10-12 Herning ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes, når fordele og risici er overgået, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Omkostningerne omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.