



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET HEDEVOLD I APS**

**URDSVEJ 2, 9800 HJØRRING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. april 2022

---

Jørgen Møller Lee

**CVR-NR. 27 41 88 72**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hedevold I ApS Urdsvej 2 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 27 41 88 72 Stiftet: 30. oktober 2003 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Møller Lee, formand Jens Møller Lee Christian Møller Lee Thomas Leth Lee
<b>Direktion</b>	Jens Møller Lee
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Prinsensgade 15 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Hedevold I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 1. april 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jens Møller Lee

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jørgen Møller Lee  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jens Møller Lee

\_\_\_\_\_  
Christian Møller Lee

\_\_\_\_\_  
Thomas Leth Lee

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hedevoold I ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedevoold I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hjørring, den 1. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Pia Høtoft  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34470

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.354.760</b>	<b>1.170.392</b>
Af- og nedskrivninger.....		-177.396	-177.396
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.177.364</b>	<b>992.996</b>
Andre finansielle indtægter.....		24.908	15.641
Andre finansielle omkostninger.....		-159.344	-173.109
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.042.928</b>	<b>835.528</b>
Skat af årets resultat.....	1	-229.619	-183.812
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>813.309</b>	<b>651.716</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600.000
Overført resultat.....		213.309	51.716
<b>I ALT</b> .....		<b>813.309</b>	<b>651.716</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		7.998.491	8.175.887
Materielle anlægsaktiver.....	2	7.998.491	8.175.887
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.998.491</b>	<b>8.175.887</b>
Andre tilgodehavender.....		1.321.815	805.184
Tilgodehavender.....		1.321.815	805.184
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.321.815</b>	<b>805.184</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.320.306</b>	<b>8.981.071</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-13.331	-68.360
Overført resultat.....		951.204	737.895
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.037.873</b>	<b>1.769.535</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.184.139	1.144.589
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.184.139</b>	<b>1.144.589</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.557.882	2.073.602
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.557.882	2.073.602
Prioritetsgæld.....		527.000	526.000
Gæld til pengeinstitutter.....		46	10
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.732.336	3.060.153
Selskabsskat.....		40.090	97.548
Afledte finansielle instrumenter.....	4	70.194	140.744
Anden gæld.....		170.746	168.890
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.540.412</b>	<b>3.993.345</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.098.294</b>	<b>6.066.947</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.320.306</b>	<b>8.981.071</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		
<b>Medarbejderforhold</b>	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	-68.360	737.895	600.000	1.769.535
Forslag til resultatdisponering.....			213.309	600.000	813.309
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-600.000	-600.000
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....		70.550			70.550
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-15.521			-15.521
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-13.331</b>	<b>951.204</b>	<b>600.000</b>	<b>2.037.873</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	205.590	163.548		
Regulering af udskudt skat.....	39.550	39.545		
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-15.521	-19.281		
	<b>229.619</b>	<b>183.812</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		10.543.745		
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>10.543.745</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		2.367.858		
Årets afskrivninger .....		177.396		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>2.545.254</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>7.998.491</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.084.882	527.000	581.368	2.599.602
Afledte finansielle instrumenter.....	70.194	70.194	0	0
	<b>2.155.076</b>	<b>597.194</b>	<b>581.368</b>	<b>2.599.602</b>
 <b>Afledte finansielle instrumenter</b>				 <b>4</b>
For variabelt forrentede realkreditlån omlægges obligationsrestgælden til fast rente ved renteswaps. Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger.				
Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:				
			Renteswap	
Dagsværdi 31. december 2021:				
Forpligtelser.....				70.194
				<b>70.194</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....				70.550

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 2.128 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.998 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.852 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 3.852 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

2021

2020

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedevoold I ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	16-25 år	0-67%

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes henholdsvis som tilgodehavender og forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der henføres til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen, i det omfang betingelserne herfor er opfyldt. Værdireguleringerne indregnes i en dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring indtil den sikrede transaktion realiseres eller sikringsforholdet ophører eller nedjusteres. Ved realisation indregnes den akkumulerede værdi af sikringsinstrumentet sammen med den sikrede transaktion i resultatopgørelsen, medmindre sikringstransaktionen resulterer i indregning af et ikke-finansielt aktiv eller en ikke-finansiell forpligtelse. I så fald overføres beløbet fra egenkapitalen til kostprisen eller den regnskabsmæssige værdi på dette aktiv eller forpligtelse.

Såfremt et sikringsforhold helt eller delvist ikke længere er effektivt, overføres den akkumulerede værdi i egenkapitalen helt eller forholdsmæssigt til de finansielle poster i resultatopgørelsen. Her indregnes også ændringer i dagsværdien på afledte finansielle instrumenter, som selskabet skulle vælge ikke at henføre til regnskabsmæssig sikring. Der indregnes skat af bevægelser på sikringsreserven, som overføres til skat i resultatopgørelsen i takt med at reserven opløses.