



HEDEAGER EJENDOMME ApS

c/o Esben Hedeager Hansen
Guldstjernen 10, Egebjerg
8700 Horsens

CVR-nr. 27967299

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2023

Esben Hedeager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for HEDEAGER EJENDOMME 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. april 2023

Direktion

Esben Hedeager

Jesper Hedeager

HEDEAGER EJENDOMME ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HEDEAGER EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HEDEAGER EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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 opstilling 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.

Hedensted, den 18. april 2023

Status Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 30707907

Daniel Mortensen
Statsautoriseret revisor
mne44064

HEDEAGER EJENDOMME ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HEDEAGER EJENDOMME ApS c/o Esben Hedeager Hansen Guldstjernen 10, Egebjerg 8700 Horsens
Telefon	25319329
E-mail	e.hedeager@gmail.com
CVR-nr.	27967299
Stiftelsesdato	30. juni 2006
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Esben Hedeager Jesper Hedeager
Revisor	Status Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
CVR-nr.	30707907

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til boligformål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelse. Der er anvendt en afkastgrad på 8 - 9%, ud fra en forudsætning om lejeindtægter og driftsoverskud. Dette knytter følgelig en usikkerhed til værdiansættelsen. Det er ledelsens opfattelse, at den anvendte model er retvisende, og den indregnede værdi på grunde og bygninger kan fastholdes.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 850.506, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 28.391.558, og en egenkapital på kr. 15.641.206.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for HEDEAGER EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og virksomhedens forhold.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som nettoomsætning i resultatopgørelsen, i de perioder lejen dækker.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	75 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles med udgangspunkt til kostpris.

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

Pr. balancedagen reguleres (opskrives/nedskrives) værdien af ejendommene til dagsværdi. Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "hensatte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "Reserve på opskrivninger".

Dagsværdien opgøres ud fra en afkastbaseret beregning af de aktuelle nettolejeindtægter. Der anvendes en forrentning/afkastningsprocent på 8 - 9 6% p.a., afhængig af beliggenhed og potentiale m.v..

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

HEDEAGER EJENDOMME ApS**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		2.236.663	2.277.634
Personaleomkostninger	1	-757.178	-796.885
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-202.141	-213.475
Driftsresultat		1.277.344	1.267.274
Finansielle omkostninger		-211.320	-184.097
Resultat før skat		1.066.024	1.083.177
Skat af årets resultat	2	-215.518	-218.647
Årets resultat		850.506	864.530
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		900.000	800.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		-36.094	-36.094
Overført resultat		-13.400	100.624
Resultatdisponering		850.506	864.530

HEDEAGER EJENDOMME ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	27.090.213	28.958.354
Materielle anlægsaktiver		27.090.213	28.958.354
Anlægsaktiver		27.090.213	28.958.354
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		57.420	0
Tilgodehavende selskabsskat		72.900	0
Andre tilgodehavender		22.279	332.279
Periodeafgrænsningsposter		28.500	22.081
Tilgodehavender		181.099	354.360
Likvide beholdninger		1.120.246	406.032
Omsætningsaktiver		1.301.345	760.392
Aktiver		28.391.558	29.718.746

HEDEAGER EJENDOMME ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		11.329.959	11.366.053
Overført resultat		2.911.247	2.924.647
Udbytte for regnskabsåret		900.000	800.000
Egenkapital		15.641.206	15.590.700
Hensættelser til udskudt skat		2.944.000	2.976.000
Hensatte forpligtelser		2.944.000	2.976.000
Gæld til banker		8.635.200	8.635.200
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.635.200	8.635.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		905.235	879.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.419	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.386.763
Selskabsskat		0	75.900
Anden gæld		118.498	154.636
Kortfristede gældsforpligtelser		1.171.152	2.516.846
Gældsforpligtelser		9.806.352	11.152.046
Passiver		28.391.558	29.718.746
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	11.366.053	2.924.647	800.000	15.590.700
Betalt udbytte	0	0	0	-800.000	-800.000
Årets resultat	0	-36.094	-13.400	900.000	850.506
Egenkapital 31. december 2022	500.000	11.329.959	2.911.247	900.000	15.641.206

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	717.728	748.507
Pensioner	13.264	21.747
Andre omkostninger til social sikring	25.526	25.265
Andre personaleomkostninger	660	1.366
	757.178	796.885

Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	3
-----------------------------------	---	---

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	247.100	269.900
Udskudt skat af årets resultat	-32.000	-51.000
Regulering af tidl. års skat	418	-253
	215.518	218.647

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	14.425.800	14.425.800
Afgang i årets løb	-1.700.000	0
Kostpris ultimo	12.725.800	14.425.800

Opskrivninger primo	17.794.847	17.794.847
Opskrivninger ultimo	17.794.847	17.794.847

Af- og nedskrivninger primo	-3.262.293	-3.048.818
Årets afskrivninger	-202.141	-213.475
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	34.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.430.434	-3.262.293

Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.090.213	28.958.354
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Værdi 31/12 2022 uden opskrivning tkr. 11.426

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	8.635.200	0	8.635.200
	8.635.200	0	8.635.200

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankgæld tkr. 8.635 er stillet pant i selskabets faste ejendomme med bogført værdi tkr. 27.090.