

EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS

Haugevej 225
5270 Odense N

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/03/2019

Jens Knud Hermansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS
Haugevej 225
5270 Odense N

CVR-nr: 30192826
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af erhvervelse, opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser resultatet for 2018 for mindre tilfredsstillende. Om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten.

Værdiregulering og finansiering af investeringsejendom

Investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Haderslev. Investeringsejendomme er målt ud fra et afkastkrav på 6,50 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke står alene, men ejendommene vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.
6,00 %	5.413	424
6,25 %	5.201	259
6,50 %	5.006	107
6,75 %	4.825	-34
7,00 %	4.658	-165

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi".

Værdireguleringer med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		249.887	307.523
Resultat af ordinær primær drift		249.887	172.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-660.000	-135.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-48.443	0
Andre finansielle omkostninger		-220.653	-157.149
Ordinært resultat før skat		-679.209	15.374
Skat af årets resultat	1	174.076	-3.383
Årets resultat		-505.133	11.991
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-505.133	11.991
I alt		-505.133	11.991

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		5.006.158	5.666.158
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.006.158	5.666.158
Anlægsaktiver i alt		5.006.158	5.666.158
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.651	0
Udskudte skatteaktiver		240	0
Andre tilgodehavender		4.658	0
Periodeafgrænsningsposter		0	69.233
Tilgodehavender i alt		9.549	69.233
Likvide beholdninger		119.237	117.344
Omsætningsaktiver i alt		128.786	186.577
Aktiver i alt		5.134.944	5.852.735

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		151.547	656.680
Egenkapital i alt		281.547	786.680
Hensættelse til udskudt skat		0	173.836
Hensatte forpligtelser i alt		0	173.836
Gæld til realkreditinstitutter		3.751.545	3.692.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		639.101	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	639.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.390.646	4.331.961
Gæld til realkreditinstitutter		123.642	225.721
Gæld til banker		200	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	13.662
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		165.965	158.062
Skyldig selskabsskat		10.399	10.399
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		162.545	152.414
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		462.751	560.258
Gældsforpligtelser i alt		4.853.397	4.892.219
Passiver i alt		5.134.944	5.852.735

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	130.000	656.680	786.680
Årets resultat		-505.133	-505.133
Egenkapital, ultimo	130.000	151.547	281.547

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	10.399
Ændring af udskudt skat	-174.076	-7.016
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-174.076</u>	<u>3.383</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>5.367.158</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>5.367.158</u>
Værdireguleringer primo	299.000
Årets værdiregulering	-660.000
Værdireguleringer ultimo	<u>-361.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.006.158</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.875.187	123.642	3.751.545	3.252.364
Anden gæld	639.101	0	639.101	639.101
	<u>4.514.288</u>	<u>123.642</u>	<u>4.390.646</u>	<u>3.891.465</u>

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld ialt kr. 3.875.187 er sikret ved pant i ejendom med en bogført værdi på kr. 5.006.158. Der er herudover udstedt ejerpantebrev i ejendommen stort kr. 1.300.000 til sikkerhed for evt. bankmellemværende. Pantebrevet på kr. 1.300.000 er tillige stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld. Herudover ligger selskabet inde med et afgiftspantebrev på kr. 169.000 med pant i selskabets ejendom.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0