

Ejendomsselskabet Hedelund ApS

Haugevej 225
5270 Odense N

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/04/2020

Jens Knud Hermansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Hedelund ApS
Haugevej 225
5270 Odense N

CVR-nr: 30192826
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Hedelund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 30/04/2020

Direktion

Jens Knud Hermansen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		200.203	249.887
Resultat af ordinær primær drift		200.203	249.887
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.000	-660.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-104.738	-269.096
Ordinært resultat før skat		115.465	-679.209
Skat af årets resultat	2	-15.004	174.076
Årets resultat		100.461	-505.133
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		100.461	-505.133
I alt		100.461	-505.133

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		5.078.695	5.006.158
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.078.695	5.006.158
Anlægsaktiver i alt		5.078.695	5.006.158
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.651
Udsudte skatteaktiver		0	240
Andre tilgodehavender		3.717	4.658
Tilgodehavender i alt		3.717	9.549
Likvide beholdninger		60.837	119.237
Omsætningsaktiver i alt		64.554	128.786
Aktiver i alt		5.143.249	5.134.944

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		252.008	151.547
Egenkapital i alt		382.008	281.547
Hensættelse til udskudt skat		25.163	0
Hensatte forpligtelser i alt		25.163	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.627.473	3.751.545
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	639.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.627.473	4.390.646
Gæld til realkreditinstitutter		124.072	123.642
Gæld til banker		0	200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.987	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		839.352	165.965
Skyldig selskabsskat		0	10.399
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		138.194	162.545
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.108.605	462.751
Gældsforpligtelser i alt		4.736.078	4.853.397
Passiver i alt		5.143.249	5.134.944

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten er indeholdt renter til tilknyttede virksomheder med kr. 24.152 (2018 - kr. 48.443).

2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	25.403	-174.076
Regulering vedrørende tidligere år	-10.399	0
	<u>15.004</u>	<u>-174.076</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	5.367.158
Tilgang	52.537
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>5.419.695</u>
Værdireguleringer primo	-361.000
Årets værdiregulering	20.000
Værdireguleringer ultimo	<u>-341.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.078.695</u>

Investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Haderslev. Investeringsejendomme er målt ud fra et afkastkrav på 6,5%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Ved anvendelse af et afkastkrav på 6,0% vil ejendommene have en øget værdi på t.kr. 406 og egenkapitalen vil være t.kr. 317 højere. Ved anvendelse af et afkastkrav på 7,0% vil ejendommene have en mindre værdi på 348 t.kr. og egenkapitalen vil være reduceret med 271 t.kr.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 3.118 til betaling senere end 5 år fra statusdagen.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld ialt kr. 3.751.545 er sikret ved pant i ejendom med en bogført værdi på kr. 5.078.695. 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.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0