ROBÆK
REVISION · RÅDGIVNING

Hedelund Ejendomme ApS
CVR-nr. 32 15 58 39
Ramten Hedevej 21 A, 8586 Ørum Djurs

Årsrapport
1. april 2018 - 31. marts 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 13/6 2019

Henrik Hedeager Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. april 2018 - 31. marts 2019

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Hedelund Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørum Djurs, den 13/6 2019

Direktion

Henrik Hedeager Jensen Per Lund

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Hedelund Ejendomme ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for Hedelund Ejendomme ApS for perioden 1. april 2018 - 31. marts 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Grenaa, den 13/6 2019

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen
Statsaut. revisor
mne34331

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hedelund Ejendomme ApS Ramten Hedevej 21 A 8586 Ørum Djurs	
	Telefon:	30 17 39 21
	E-mail:	heden21@msn.com
	CVR-nr.:	32 15 58 39
	Hjemsted:	Norddjurs
	Regnskabsår:	1. april 2018 - 31. marts 2019
	Dokument ref.:	3530 / MTJ / KP / JFH
Direktion	Henrik Hedeager Jensen Per Lund	
Revisor	ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel og investering, og herunder køb og salg af faste ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hedelund Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat
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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

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

Selskabsskat 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 acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. APRIL 2018 - 31. MARTS 2019

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	**313.866**	**289.913**
Andre finansielle omkostninger	-96.927	-112.774
RESULTAT FØR SKAT	**216.939**	**177.139**
Skat af årets resultat	-47.872	-60.803
ÅRETS RESULTAT	**169.067**	**116.336**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	169.067	116.336
DISPONERET I ALT	**169.067**	**116.336**

BALANCE PR. 31. MARTS 2019
AKTIVER

		2019 kr.	2018 kr.
1	Investeringsejendomme	5.000.000	5.000.000
	Materielle anlægsaktiver	**5.000.000**	**5.000.000**
	ANLÆGSAKTIVER	**5.000.000**	**5.000.000**
	Andre tilgodehavender	0	4.523
	Tilgodehavender	**0**	**4.523**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**0**	**4.523**
	AKTIVER	**5.000.000**	**5.004.523**

BALANCE PR. 31. MARTS 2019
PASSIVER

		2019 kr.	2018 kr.
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	823.476	654.409
	EGENKAPITAL	**948.476**	**779.409**
	Prioritetsgæld	3.042.710	3.070.382
	Deposita	152.200	148.600
2	**Langfristede gældsforpligtelser**	**3.194.910**	**3.218.982**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	28.524	28.456
	Kreditinstitutter	756.942	925.838
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.250	42.600
	Selskabsskat	19.872	9.238
	Anden gæld	10.026	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	**856.614**	**1.006.132**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**4.051.524**	**4.225.114**
	PASSIVER	**5.000.000**	**5.004.523**

3 Eventualposter mv.
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		Investerings-ejendomme
1	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	5.000.000
	Tilgang i årets løb	0
	Afgang i årets løb	0
	Kostpris 31. marts 2019	5.000.000
	Af-/nedskrivninger, primo	0
	Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
	Årets af-/nedskrivninger	0
	Af-/nedskrivninger 31. marts 2019	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019	**5.000.000**

Investeringsejendomme
Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi
Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi
Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for boligudlejningsejendomme fastsat til 6 - 8%. Selskabet råder over 577 m2 boligudlejningsejendomme med en gennemsnitlig budgetteret m2-leje på 726 kr/m2, i driftsbudgetterne til afkastberegningerne er budgetteret med gennemsnitlig 30 kr/m2 til reparation og vedligeholdelse for boligudlejningsejendomme.

Følsomhedsanalyse
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.000 t.kr. pr. 31/3 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 465 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.304 t.kr.

NOTER

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Investeringsejendomme Restgæld efter 5 år
2	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	3.098.838	3.071.234	28.524	2.697.000
	Deposita	148.600	152.200	0	0
		3.247.438	**3.223.434**	**28.524**	**2.697.000**

3 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 3.070, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2019 udgør t. kr. 5.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.