

Hejrevang 4 ApS
Strandpromenaden 35, 1.
3000 Helsingør

CVR-nr. 36537590

Årsrapport 2021
1. januar 2021 - 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling,
den 10. marts 2022

Peter Dan Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Hejrevang 4 ApS
Strandpromenaden 35, 1.
3000 Helsingør

CVR-nr.: 36537590

Direktion

Per Dan Jørgensen

Bestyrelse

Per Dan Jørgensen

Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Flemming Andreasen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 242.936 mod DKK 239.311 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 879.835.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Hejrevang 4 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 2021 - 31. december 2021.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 9. marts 2022

I direktionen

Per Dan Jørgensen
Direktør

I bestyrelsen

Per Dan Jørgensen
Formand

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til bestyrelsen og direktionen i Hejrevang 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hejrevang 4 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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 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.

Søborg, den 9. marts 2022

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Flemming Andreasen

Statsautoriseret revisor

mne19759

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning" samt "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter:

- Lokaleomkostninger
- Administrationsomkostninger

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		617.739	621.581
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-168.838	-168.838
Resultat af primær drift		448.901	452.743
Øvrige finansielle omkostninger	3	-136.067	-144.172
Resultat før skat		312.834	308.571
Skat af årets resultat	4	-69.898	-69.260
Årets resultat		242.936	239.311

Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overført til overført resultat	128.536	126.311
Årets resultat	242.936	239.311

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		6.213.068	6.361.905
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.200	42.201
Materielle anlægsaktiver	5, 7	<u>6.235.268</u>	<u>6.404.106</u>
Anlægsaktiver		<u>6.235.268</u>	<u>6.404.106</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.499	24.719
Tilgodehavender		<u>23.499</u>	<u>24.719</u>
Likvide beholdninger		<u>90.986</u>	<u>64.908</u>
Omsætningsaktiver		<u>114.485</u>	<u>89.627</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.349.753</u></u>	<u><u>6.493.733</u></u>

Passiver

	Note	31-12-2021	31-12-2020
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		715.435	586.899
Forslag til udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		879.835	749.899
Hensættelser til udskudt skat	4	173.129	160.195
Hensatte forpligtelser		173.129	160.195
Gæld til realkreditinstitutter		4.604.665	4.922.782
Anden gæld		105.000	105.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.709.665	5.027.782
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	317.028	314.983
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.004	18.000
Selskabsskat	4	50.964	53.626
Anden gæld		187.723	163.710
Periodeafgrænsningsposter		13.405	5.538
Kortfristede gældsforpligtelser		587.124	555.857
Gældsforpligtelser		5.296.789	5.583.639
Passiver i alt		6.349.753	6.493.733
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Forslag til udbytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2020	50.000	460.588	110.600	621.188
Udbetalt udbytte		0	-110.600	-110.600
Overført via resultatdisponeringen		126.311	113.000	239.311
Egenkapital pr. 1. januar 2021	50.000	586.899	113.000	749.899
Udbetalt udbytte		0	-113.000	-113.000
Overført via resultatdisponeringen		128.536	114.400	242.936
Egenkapital pr. 31. december 2021	50.000	715.435	114.400	879.835

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktøren, som er ulønnet.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	168.838	168.838
I alt	<u>168.838</u>	<u>168.838</u>

3. Finansielle omkostninger

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Øvrige finansielle omkostninger	136.067	144.172
I alt	<u>136.067</u>	<u>144.172</u>

Noter

4. Skat af årets resultat

	Selskabs- skat	Udskudt skat	Skat af årets resul- tat	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2021	53.627	160.195		
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	-29.326
Betalt vedrørende tidligere år	-53.626			
Skat af årets resultat	56.964	12.934	69.898	69.260
Betalt acontoskat	-6.000			
Skyldig pr. 31. december 2021	50.964	173.129		
Skat af årets resultat			69.898	39.934
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		173.129		
Kortfristede gældsforpligtelser	50.964			
I alt	50.964	173.129		

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	7.009.002	100.005	7.109.007	7.109.007
Kostpris pr. 31. december 2021	7.009.002	100.005	7.109.007	7.109.007
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021	-647.097	-57.804	-704.901	-536.063
Årets afskrivninger	-148.837	-20.001	-168.838	-168.838
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2021	-795.934	-77.805	-873.739	-704.901
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	6.213.068	22.200	6.235.268	6.404.106

Noter

6. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	<small>DKK</small>	<small>DKK</small>
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	4.921.693	5.237.765
Anden gæld	105.000	105.000
I alt	<u>5.026.693</u>	<u>5.342.765</u>
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	317.028	314.983
I alt	<u>317.028</u>	<u>314.983</u>
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	3.509.008	3.826.036
Anden gæld	105.000	105.000
I alt	<u>3.614.008</u>	<u>3.931.036</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2021</u>	
	<u>Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed</u>
	<small>DKK</small>	<small>DKK</small>
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	7.368.000	6.231.068

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Dan Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-596265285178

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-03-10 14:05:48 UTC

NEM ID 

Per Dan Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-596265285178

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-03-10 14:05:48 UTC

NEM ID 

Flemming Andreasen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1246528237452

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-03-10 16:29:25 UTC

NEM ID 

Per Dan Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-596265285178

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-03-10 16:33:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AUJPS-EEGFN-G2JHK-P4PA6-FAZAV-0M08U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>