



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HEDELUND 30 APS**

**HEDELUND 28, GLYNGØRE, 7870 ROSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**20. SEPTEMBER 2016 - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. april 2018

---

**Jens Peter Egebjerg Hansen**

**CVR-NR. 38 02 78 83**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 20. september 2016 - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Pengestrømsopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hedelund 30 ApS Hedelund 28, Glyngøre 7870 Roslev
	CVR-nr.: 38 02 78 83
	Stiftet: 20. september 2016
	Hjemsted: Skive
	Regnskabsår: 20. september 2016 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Jens Peter Egebjerg Hansen Per Bjerre Jespersen Anne Bjerre Larsen Solveig Bjerre Jespersen Henning Henningsen
<b>Direktion</b>	Solveig Bjerre Jespersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. september 2016 - 31. december 2017 for Hedelund 30 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 20. september 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glyngøre, den 13. april 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Solweig Bjerre Jespersen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jens Peter Egebjerg Hansen

\_\_\_\_\_  
Per Bjerre Jespersen

\_\_\_\_\_  
Anne Bjerre Larsen

\_\_\_\_\_  
Solweig Bjerre Jespersen

\_\_\_\_\_  
Henning Henningsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Hedelund 30 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hedelund 30 ApS for regnskabsåret 20. september 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 20. september 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing Mors, den 13. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Udviklingen i den primære drift er præget af at selskabet har afholdt opstartsomkostninger.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 20. SEPTEMBER - 31. DECEMBER**

	Note	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>9.895</b>
Administrationsomkostninger.....		-49.864
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....		<b>-39.969</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.811
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>160.842</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-145.401
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>15.441</b>
Skat af årets resultat.....	2	-5.014
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>10.427</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		10.427
<b>I ALT</b> .....		<b>10.427</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		3.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.350.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.350.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		13.437
Andre tilgodehavender.....		1.396
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		39.164
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>53.997</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>75.715</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>129.712</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.479.712</b>
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital.....		50.000
Overført overskud.....		10.427
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>60.427</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		44.178
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>44.178</b>
Banklån.....		1.906.040
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.906.040</b>
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.398.223
Anden gæld.....		42.469
Periodeafgrænsningsposter.....		28.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.469.067</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.375.107</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.479.712</b>
<b>Eventualposter mv.....</b>	<b>6</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>7</b>	

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 20. SEPTEMBER - 31. DECEMBER**

	2016/17 kr.
Årets resultat.....	10.427
Årets værdiregulering tilbageført.....	-200.811
Skat af årets resultat tilbageført.....	5.014
Ændring i tilgodehavender.....	-14.833
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	1.469.067
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>1.268.864</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-3.149.189
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-3.149.189</b>
Indbetalt selskabskapital.....	50.000
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	1.906.040
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>1.956.040</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>75.715</b>
Likvider 20. september.....	0
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>75.715</b>
Likvider 31. december specificeres således:	
Likvide beholdninger.....	75.715
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>75.715</b>

## NOTER

	2016/17 kr.	Note		
<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>1</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	62.701			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	82.700			
	<b>145.401</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-39.164			
Regulering af udskudt skat.....	44.178			
	<b>5.014</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>		
	Grunde og bygninger			
Tilgang.....	3.149.189			
Kostpris 31. december 2017.....	<b>3.149.189</b>			
Årets værdireguleringer.....	200.811			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	<b>200.811</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>3.350.000</b>			
Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af fastsatte aktuelle handelsværdier.				
<b>Egenkapital</b>		<b>4</b>		
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 20. september 2016.....	50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		10.427	10.427	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>50.000</b>	<b>10.427</b>	<b>60.427</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	20/9 2016 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	0	1.906.040	0	1.543.957
	<b>0</b>	<b>1.906.040</b>	<b>0</b>	<b>1.543.957</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for S.B.J. Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut givet pant 1.925 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.350 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hedelund 30 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, herunder ejendomsudgifter samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets huslejeindtægten. Omkostningerne er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det kontoromkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.