

## Hedestoker Ejendomsselskab ApS

Granlyvej 4  
7480 Vildbjerg

CVR-nr. 38 56 55 75

### Årsrapport for 2019

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. juni 2020

---

Allan Møller Nielsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Hedestoker Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 9. juni 2020

### **Direktion**

Allan Møller Nielsen



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Hedestoker Ejendomsselskab ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hedestoker Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Vildbjerg, den 9. juni 2020

**Damgaard & Enevoldsen**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 24 25 77 70

Niels Bjerg  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne196



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hedestoker Ejendomsselskab ApS  
Granlyvej 4  
7480 Vildbjerg

CVR-nr.: 38 56 55 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 11. april 2017

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Herning

### Direktion

Allan Møller Nielsen

### Revisor

Damgaard & Enevoldsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Pugdølsvænget 2  
7480 Vildbjerg



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hedestoker Ejendomsselskab ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og ejendomsomkostninger.

#### **Husleje**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Administrationsomkostninger**

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





## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>175.977</b>	<b>190</b>
Administrationsomkostninger		<u>-24.503</u>	<u>-28</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>151.474</b>	<b>162</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-88.042</u>	<u>-93</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>63.432</b>	<b>69</b>
Skat af årets resultat		<u>-13.966</u>	<u>-15</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>49.466</u></b>	<b><u>54</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>49.466</u>	<u>54</u>
		<b><u>49.466</u></b>	<b><u>54</u></b>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.851.179	2.878
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.851.179</b>	<b>2.878</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.851.179</b>	<b>2.878</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.922	18
Andre tilgodehavender		6.064	6
Selskabsskat		4.198	3
Periodeafgrænsningsposter		3.577	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.761</b>	<b>28</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>217.895</b>	<b>374</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>252.656</b>	<b>402</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.103.835</b>	<b>3.280</b>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		78.168	29
<b>Egenkapital</b>	2	<b>128.168</b>	<b>79</b>
Hensættelse til udskudt skat		47.194	29
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>47.194</b>	<b>29</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.364.181	1.437
Kreditinstitutter		472.138	483
Gæld til tilknyttede virksomheder		700.000	900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.536.319</b>	<b>2.820</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	282.846	281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.880	22
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.000	37
Anden gæld		26.428	12
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>392.154</b>	<b>352</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.928.473</b>	<b>3.172</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.103.835</b>	<b>3.280</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Noter

	2019 <small>kr.</small>	2018 <small>t.kr.</small>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.333	22
Andre finansielle omkostninger	68.709	71
	<b>88.042</b>	<b>93</b>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	28.702	78.702
Årets resultat	0	49.466	49.466
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>78.168</b>	<b>128.168</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.506.773	1.436.727	72.546	991.005
Kreditinstitutter	493.742	482.438	10.300	430.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.100.000	900.000	200.000	700.000
	<b>3.100.515</b>	<b>2.819.165</b>	<b>282.846</b>	<b>2.121.005</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hedestoker Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.437, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 2.851.



## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.483 i grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.483 til sikkerhed for bankgæld.