

**Hedema Ejendomme A/S**

**Vejlevej 158  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 38 74 92 93**

**Årsrapport for perioden  
28. juni 2017 til 31. maj 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 24/10 2018

---

Thomas Villum Folmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 28. juni 2017 - 31. maj 2018	10
Balance pr. 31. maj 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hedema Ejendomme A/S  
Vejlevej 158  
8700 Horsens

CVR-nr.: 38 74 92 93  
Regnskabsperiode: 28. juni 2017 - 31. maj 2018  
Stiftet: 28. juni 2017  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Thomas Villum Folmann, formand  
Jens Rauhe Humlebæk Poulsen  
Kim Kjær Andersen

### Direktion

Kim Kjær Andersen

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. juni 2017 - 31. maj 2018 for Hedema Ejendomme A/S.

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. maj 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. juni 2017 - 31. maj 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. juni 2018

### Direktion

Kim Kjær Andersen

### Bestyrelse

Thomas Villum Folmann  
formand

Jens Rauhe Humlebæk Poulsen

Kim Kjær Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Hedema Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hedema Ejendomme A/S for regnskabsåret 28. juni 2017 - 31. maj 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. juni 2017 - 31. maj 2018 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 25. juni 2018

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og udlejning af erhvervsjendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 78.280, og selskabets balance pr. 31. maj 2018 udviser en egenkapital på kr. 578.280.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hedema Ejendomme A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017/18 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i henhold til indgående lejeaftaler med den del der vedrører regnskabsåret.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 28. juni 2017 - 31. maj 2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>685.473</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(268.857)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>416.616</b>
Finansielle indtægter		28.350
Finansielle omkostninger	1	<u>(342.354)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>102.612</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(24.332)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>78.280</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>78.280</u>
		<b><u>78.280</u></b>

**Balance pr. 31. maj 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>18.815.973</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>18.815.973</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>18.815.973</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		58.476
Periodeafgrænsningsposter		<u>39.126</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>97.602</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>246.573</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>344.175</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>19.160.148</u>

**Balance pr. 31. maj 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		<u>78.280</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>578.280</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>82.808</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>82.808</u></b>
Banker		6.177.187
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.423.412</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>16.600.599</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	581.748
Banker	6	563.174
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		630.039
Anden gæld		<u>111.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.898.461</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.499.060</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>19.160.148</u></b>
Eventualposter m.v.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 28. juni 2017	0	0	0
Kontant indbetalt ved stiftelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	78.280	78.280
<b>Egenkapital 31. maj 2018</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>78.280</u></b>	<b><u>578.280</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.500
Andre finansielle omkostninger	<u>331.854</u>
	<b><u>342.354</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	(58.476)
Årets udskudte skat	<u>82.808</u>
	<b><u>24.332</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<b><u>Grunde og byg-</u></b>
	<b><u>ninger</u></b>
Kostpris 28. juni 2017	0
Tilgang i årets løb	<u>19.084.830</u>
Kostpris 31. maj 2018	<u>19.084.830</u>
Af- og nedskrivninger 28. juni 2017	0
Årets afskrivninger	<u>268.857</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj 2018	<u>268.857</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2018</b>	<b><u>18.815.973</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2017/18</b>
Virksomhedskapital 28. juni 2017	kr. 0
Tilgang i året	500.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>500.000</b>

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Årets udskudte skat

82.808

**Hensættelse til udskudt skat 31. maj 2018**

**82.808**

Materielle anlægsaktiver

82.808

**82.808**

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

#### Banker

Efter 5 år

3.780.519

Mellem 1 og 5 år

2.396.668

Langfristet del

6.177.187

Inden for et år

563.174

Kortfristet del

563.174

**6.740.361**

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<b>2018</b>
	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	8.153.255
Mellem 1 og 5 år	2.270.157
Langfristet del	10.423.412
Inden for et år	581.748
	<b>11.005.160</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet kaution for Hedema A/S's gæld til Sparekassen Kronjylland. Gælden udgør pr. 31. maj 2018 4.673 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hedema Gruppen ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 28. juni 2017 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.423, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2018 udgør t.kr. 18.816.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 5.600 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.600 til sikkerhed for bankgæld.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.600 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.600 til sikkerhed for bankgæld.