



Hejlskov ApS

Kongensgade 55
5000 Odense C
CVR-nr. 40704698

Årsrapport 09.08.2019 - 31.12.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.01.2021

Kenneth Hejlskov Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hejlskov ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

CVR-nr.: 40704698
Hjemsted: Odense C
Regnskabsår: 09.08.2019 - 31.12.2020

Direktion

Kenneth Hejlskov Nielsen, direktør
Nicolai Søfeldt Falk, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 09.08.2019 - 31.12.2020 for Hejlskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 09.08.2019 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 09.08.2019 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.01.2021

Direktion

Kenneth Hejlskov Nielsen
direktør

Nicolai Søfeldt Falk
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Hejlskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hejlskov ApS for regnskabsåret 09.08.2019 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 29.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Gert Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35430

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme, samt drift af udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udvider et overskud på 23 t.kr. Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende. 2019/20 er selskabets første regnskabsår og omfatter derfor 17 måneder.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål beliggende i Odense.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Forrentningsfaktorene er på 4,5% på boliglejemål ud fra ejendommenes beliggenhed og

karaktéristika. En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 274 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		60.368
Andre finansielle omkostninger		(69.839)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(9.471)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		40.285
Resultat før skat		30.814
Skat af årets resultat	1	(7.752)
Årets resultat		23.062
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		23.062
Resultatdisponering		23.062

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		2.744.822
Materielle aktiver	2	2.744.822
Anlægsaktiver		2.744.822
Likvide beholdninger		19.601
Omsætningsaktiver		19.601
Aktiver		2.764.423

Passiver

	Note	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		23.062
Egenkapital		63.062
Udskudt skat		7.752
Hensatte forpligtelser		7.752
Gæld til realkreditinstitutter		1.942.942
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.942.942
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	58.605
Deposita		41.970
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.258
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		614.344
Anden gæld		10.800
Kortfristede gældsforpligtelser		750.667
Gældsforpligtelser		2.693.609
Passiver		2.764.423
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	23.062	23.062
Egenkapital ultimo	40.000	23.062	63.062

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	7.752
	7.752

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	2.704.537
Kostpris ultimo	2.704.537
Årets dagsværdireguleringer	40.285
Dagsværdireguleringer ultimo	40.285
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.744.822

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemaal beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktorene er på 4,5% på boliglejemaal ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika. En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 274 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	58.605	1.942.942	1.739.831
	58.605	1.942.942	1.739.831

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af prioritetsgæld udgør pr. 31.12.2020, 2.040 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2020, 2.745 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første årsregnskab, hvorfor der ingen sammenligningstal er.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning

ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.