



Hejlskov ApS

Kongensgade 55
5000 Odense C
CVR-nr. 40704698

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.01.2022

Kenneth Hejlskov Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hejlskov ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

CVR-nr.: 40704698
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21.01.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 21.01.2022

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 viser et overskud på 352 t.kr. Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

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% - 4,75% på boliglejemål ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika. En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 417 t.kr.

Der er ikke anvendt eksternt 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 2021

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		155.312	60.368
Andre finansielle omkostninger		(75.628)	(69.839)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		79.684	(9.471)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		371.627	40.285
Resultat før skat		451.311	30.814
Skat af årets resultat	1	(99.269)	(7.752)
Årets resultat		352.042	23.062
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		352.042	23.062
Resultatdisponering		352.042	23.062

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		5.067.236	2.744.822
Materielle aktiver	2	5.067.236	2.744.822
Anlægsaktiver		5.067.236	2.744.822
Tilgodehavende skat		3.368	0
Tilgodehavender		3.368	0
Likvide beholdninger		0	19.601
Omsætningsaktiver		3.368	19.601
Aktiver		5.070.604	2.764.423

Passiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		375.104	23.062
Egenkapital		415.104	63.062
Udskudt skat		90.389	7.752
Hensatte forpligtelser		90.389	7.752
Gæld til realkreditinstitutter		2.798.373	1.942.942
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.798.373	1.942.942
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	86.307	58.605
Bankgæld		553.293	0
Deposita		62.370	41.970
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.790	13.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	11.258
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.030.811	614.344
Anden gæld		3.167	10.800
Kortfristede gældsforpligtelser		1.766.738	750.667
Gældsforpligtelser		4.565.111	2.693.609
Passiver		5.070.604	2.764.423

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	23.062	63.062
Årets resultat	0	352.042	352.042
Egenkapital ultimo	40.000	375.104	415.104

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	16.632	0
Ændring af udskudt skat	82.637	7.752
	99.269	7.752

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	2.704.537
Tilgange	1.950.787
Kostpris ultimo	4.655.324
Dagsværdireguleringer primo	40.285
Årets dagsværdireguleringer	371.627
Dagsværdireguleringer ultimo	411.912
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.067.236

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktorene er på 4,5% - 4,75% på boliglejemål ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika. En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 417 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	86.307	58.605	2.798.373	2.497.388
	86.307	58.605	2.798.373	2.497.388

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af prioritetsgæld udgør pr. 31.12.2021, 2.940 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2021, 4.311 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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 proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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