

Hedehus Ejendomme ApS

Elverhøj 12, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 42 40 34 07

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2022

Niels Hedehus
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 19. maj 2021 - 31. maj 2022	9
Balance pr. 31. maj 2022	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. maj 2021 - 31. maj 2022 for Hedehus Ejendomme 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. maj 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. maj 2021 - 31. maj 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. november 2022

Direktion

Niels Hedehus
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Hedehus Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Hedehus Ejendomme ApS for regnskabsåret 19. maj 2021 - 31. maj 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. november 2022

RN - Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 28 96 65 71

Tom Picano
Registreret revisor FDR
MNE-nr. mne17814

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hedehus Ejendomme ApS
Elverhøj 12
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 42 40 34 07

Regnskabsperiode: 19. maj 2021 - 31. maj 2022

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Niels Hedehus, direktør

Revisor

RN - Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
Gugvej 140
9210 Aalborg SØ

Pengeinstitut

Handelsbanken

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme, lejligheder og anden fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 28.239, og selskabets balance pr. 31. maj 2022 udviser en egenkapital på kr. 11.761.

Selskabets har tabt hele 70% af anpartskapital. Ledelsen forventer at kunne reetablere anpartskapitalen gennem positiv drift i årene fremover.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hedehus Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode.

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 med fradrag af driftsomkostninger ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger ejendomme

Omkostninger til ejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

Udljningsejendomme	25 år	80 %
Hvidevarer	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

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

Ejendom

Ejendommen 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 grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 25 år

Restværdi: 80%

Egenkapital

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 gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 19. maj 2021 - 31. maj 2022

	Note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Bruttofortjeneste		13.189	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		13.189	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-16.545</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-3.356	0
Resultat før finansielle poster		-3.356	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-39.231</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		-42.587	0
Skat af årets resultat	4	<u>14.348</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-28.239</u>	<u>0</u>
Overført resultat		<u>-28.239</u>	<u>0</u>
		<u>-28.239</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31. maj 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.375.053	0
Hvidevarer		<u>19.468</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>2.394.521</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.394.521</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		3.400	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.948	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.816</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>24.164</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>24.164</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.418.685</u></u>	<u><u>0</u></u>

Balance pr. 31. maj 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	0
Overført resultat		-28.239	0
Egenkapital	6	11.761	0
Banker		905.636	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		467.891	0
Selskabsdeltagere og ledelse		80.175	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.453.702	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	30.000	0
Banker		881.641	0
Gæld til associerede virksomheder		8.331	0
Periodeafgrænsningsposter		13.300	0
Deposita		19.950	0
Kortfristede gældsforpligtelser		953.222	0
Gældsforpligtelser i alt		2.406.924	0
Passiver i alt		2.418.685	0
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i sit første regnskabsår tabt 70% af anpartskapitalen, da der har været en del opstartsomkostninger. Selskabet forventer at kunne genetablere anpartskapitalen gennem forbedret indtjening de kommende regnskabsår, begge ejendomme er nu udlejet. Selskabets ultimative ejer har tilkendegivet fortsat at ville understøtte selskabets aktiviteter og sikre selskabet den fornødne likviditet. På baggrund af ovenstående aflægger ledelsen derfor regnskabet som going concern.

	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>16.545</u>	<u>0</u>
	<u>16.545</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.486	0
Andre finansielle omkostninger	<u>19.745</u>	<u>0</u>
	<u>39.231</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-10.948	0
Årets udskudte skat	<u>-3.400</u>	<u>0</u>
	<u>-14.348</u>	<u>0</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Hvidevarer
Kostpris 19. maj 2021	0	0
Tilgang i årets løb	2.386.732	24.334
Kostpris 31. maj 2022	2.386.732	24.334
Opskrivninger 19. maj 2021	0	0
Opskrivninger 31. maj 2022	0	0
Af- og nedskrivninger 19. maj 2021	0	0
Årets afskrivninger	11.679	4.866
Af- og nedskrivninger 31. maj 2022	11.679	4.866
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022	2.375.053	19.468

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 19. maj 2021	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-28.239	-28.239
Egenkapital 31. maj 2022	40.000	-28.239	11.761

Virksomhedskapitalen består af 40 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 19. maj 2021	Gæld 31. maj 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	935.636	30.000	808.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	467.891	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	0	80.175	0	0
	0	1.483.702	30.000	808.600

8 Eventualforpligtelser

Ingen

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.094.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.089.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 5.000 er i selskabets egen besiddelse.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Hedehus Invest 2018 ApS