

# Hedehus Ejendomme ApS

Elverhøj 12, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 42 40 34 07

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2023

Niels Hedehus  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juni 2022 - 31. maj 2023	9
Balance pr. 31. maj 2023	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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 2023

### **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 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 2023

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

Tom Picano  
Registreret revisor FDR  
MNE-nr. mne17814

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hedehus Ejendomme ApS Elverhøj 12 9400 Nørresundby  CVR-nr.: 42 40 34 07  Regnskabsperiode: 1. juni 2022 - 31. maj 2023  Hjemsted: Aalborg
<b>Direktion</b>	Niels Hedehus, direktør
<b>Revisor</b>	RN - Revision Nordjylland ApS Registreret revisionsfirma Gugvej 140 9210 Aalborg SØ
<b>Pengeinstitut</b>	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 2022/23 udviser et underskud på kr. 19.118, og selskabets balance pr. 31. maj 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 7.357.

Selskabets har tabt hele sin 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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022/23 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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. 32.000 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%

### **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 1. juni 2022 - 31. maj 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>75.836</b>	<b>13.189</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>75.836</b>	<b>13.189</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-32.120</u>	<u>-16.545</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>43.716</b>	<b>-3.356</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>43.716</b>	<b>-3.356</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-68.241</u>	<u>-39.231</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-24.525</b>	<b>-42.587</b>
Skat af årets resultat	4	<u>5.407</u>	<u>14.348</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-19.118</u></b>	<b><u>-28.239</u></b>
Overført resultat		<u>-19.118</u>	<u>-28.239</u>
		<b><u>-19.118</u></b>	<b><u>-28.239</u></b>

## Balance pr. 31. maj 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.390.486	2.375.053
Hvidevarer		<u>19.642</u>	<u>19.468</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>2.410.128</b></u>	<u><b>2.394.521</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.410.128</b></u>	<u><b>2.394.521</b></u>
Udskudt skatteaktiv		10.706	3.400
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		9.049	10.948
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.816</u>	<u>9.816</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>29.571</b></u>	<u><b>24.164</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>16.808</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>46.379</b></u>	<u><b>24.164</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.456.507</b></u></u>	<u><u><b>2.418.685</b></u></u>

## Balance pr. 31. maj 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-47.357	-28.239
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-7.357</b>	<b>11.761</b>
Banker		1.651.261	905.636
Gæld til tilknyttede virksomheder		491.598	467.891
Selskabsdeltagere og ledelse		197.611	80.175
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>2.340.470</b>	<b>1.453.702</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	52.070	30.000
Banker		0	881.641
Gæld til associerede virksomheder		12.625	8.331
Anden gæld		-1	0
Periodeafgrænsningsposter		23.600	13.300
Deposita		35.100	19.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>123.394</b>	<b>953.222</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.463.864</b>	<b>2.406.924</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.456.507</b>	<b>2.418.685</b>
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 hele sin anpartskapital, 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>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>32.120</u>	<u>16.545</u>
	<b><u>32.120</u></b>	<b><u>16.545</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.220	19.486
Andre finansielle omkostninger	<u>44.021</u>	<u>19.745</u>
	<b><u>68.241</u></b>	<b><u>39.231</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.899	-10.948
Årets udskudte skat	<u>-7.306</u>	<u>-3.400</u>
	<b><u>-5.407</u></b>	<b><u>-14.348</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Hvidevarer
Kostpris 1. juni 2022	0	0
Tilgang i årets løb	2.428.159	30.634
Kostpris 31. maj 2023	2.428.159	30.634
Opskrivninger 1. juni 2022	0	0
Opskrivninger 31. maj 2023	0	0
Af- og nedskrivninger 1. juni 2022	11.679	4.866
Årets afskrivninger	25.994	6.126
Af- og nedskrivninger 31. maj 2023	37.673	10.992
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023</b>	<b>2.390.486</b>	<b>19.642</b>

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2022	40.000	-28.239	11.761
Årets resultat	0	-19.118	-19.118
<b>Egenkapital 31. maj 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-47.357</b>	<b>-7.357</b>

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

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni 2022	Gæld 31. maj 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	935.636	1.703.331	52.070	1.453.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	467.891	491.598	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	80.175	197.611	0	0
	<b>1.483.702</b>	<b>2.392.540</b>	<b>52.070</b>	<b>1.453.500</b>

### 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