

# Hedehus Ejendomme ApS

Elverhøj 12, 9400 Nørresundby  
CVR-nr. 42 40 34 07

## Årsrapport for 2023/24

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 13. november 2024

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 2023 - 31. maj 2024	9
Balance pr. 31. maj 2024	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

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 13. november 2024

### 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 2023 - 31. maj 2024 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 revisors 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 13. november 2024

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 2023 - 31. maj 2024
	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 2023/24 udviser et underskud på DKK 12.789, og selskabets balance pr. 31. maj 2024 udviser en negativ egenkapital på DKK 20.147.

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 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

### 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:

Hvidevarer

5 år 0 %



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 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 2023 - 31. maj 2024

	Note	<u>2023/2024</u> DKK	<u>2022/2023</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>104.369</b>	<b>75.836</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>104.369</b>	<b>75.836</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-32.120</u>	<u>-32.120</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>72.249</b>	<b>43.716</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>72.249</b>	<b>43.716</b>
Finansielle indtægter		29	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-88.212</u>	<u>-68.241</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-15.934</b>	<b>-24.525</b>
Skat af årets resultat	4	<u>3.145</u>	<u>5.407</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-12.789</u></b>	<b><u>-19.118</u></b>
Overført resultat		<u>-12.789</u>	<u>-19.118</u>
		<b><u>-12.789</u></b>	<b><u>-19.118</u></b>

## Balance pr. 31. maj 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.364.492	2.390.486
Hvidevarer		<u>13.516</u>	<u>19.642</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>2.378.008</u></b>	<b><u>2.410.128</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.378.008</u></b>	<b><u>2.410.128</u></b>
Udskudt skatteaktiv		17.772	10.706
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	9.049
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.816</u>	<u>9.816</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>27.588</u></b>	<b><u>29.571</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>27.421</u></b>	<b><u>16.808</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>55.009</u></b>	<b><u>46.379</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.433.017</u></u></b>	<b><u><u>2.456.507</u></u></b>

## Balance pr. 31. maj 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-60.147	-47.357
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-20.147</b>	<b>-7.357</b>
Banker		1.614.998	1.651.261
Gæld til tilknyttede virksomheder		557.921	491.598
Selskabsdeltagere og ledelse		156.236	197.611
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.329.155</b>	<b>2.340.470</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	45.000	52.070
Gæld til associerede virksomheder		13.289	12.624
Skyldigt sambeskatningsbidrag		5.820	0
Periodeafgrænsningsposter		23.600	23.600
Deposita		36.300	35.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>124.009</b>	<b>123.394</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.453.164</b>	<b>2.463.864</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.433.017</b>	<b>2.456.507</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 tabt hele sin anpartskapital. Selskabets indehaver 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>2023/2024</u> DKK	<u>2022/2023</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	32.120	32.120
	<u><b>32.120</b></u>	<u><b>32.120</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	27.935	24.220
Andre finansielle omkostninger	60.277	44.021
	<u><b>88.212</b></u>	<u><b>68.241</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.921	1.899
Årets udskudte skat	-7.066	-7.306
	<u><b>-3.145</b></u>	<u><b>-5.407</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Hvidevarer
Kostpris 1. juni 2023	2.428.159	0
Tilgang i årets løb	0	30.634
Kostpris 31. maj 2024	2.428.159	30.634
Opskrivninger 1. juni 2023	0	0
Opskrivninger 31. maj 2024	0	0
Af- og nedskrivninger 1. juni 2023	37.673	4.866
Årets afskrivninger	25.994	12.252
Af- og nedskrivninger 31. maj 2024	63.667	17.118
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024</b>	<b>2.364.492</b>	<b>13.516</b>

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2023	40.000	-47.358	-7.358
Årets resultat	0	-12.789	-12.789
<b>Egenkapital 31. maj 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>-60.147</b>	<b>-20.147</b>

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

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni 2023	Gæld 31. maj 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.703.331	1.659.998	45.000	1.458.678
Gæld til tilknyttede virksomheder	491.598	557.921	0	557.921
Selskabsdeltagere og ledelse	197.611	156.236	0	156.236
	<b>2.392.540</b>	<b>2.374.155</b>	<b>45.000</b>	<b>2.172.835</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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Hedehus

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Søgård Hedehus

Direktør

ID: 2ec92e54-63cf-4116-8017-3e74e7ba057c

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2024 kl.: 09:35:59

Underskrevet med MitID



## Niels Hedehus

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Søgård Hedehus

Dirigent

ID: 2ec92e54-63cf-4116-8017-3e74e7ba057c

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2024 kl.: 09:35:59

Underskrevet med MitID



## Tom Picano

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom René Picano

Revisor

ID: 81173ffc-8d1c-4d1b-91f8-83597fda6080

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2024 kl.: 10:37:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b59790HHKQ252168561

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).