

**HEJO APS**  
**TÅLFORVEJ 34, 8250 EGÅ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. maj 2024

---

Johannes Arvin

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hejo ApS Tålførvej 34 8250 Egå
	CVR-nr.: 43 09 54 55
	Stiftet: 2. marts 2022
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henning Gudnitz
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hejo 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. maj 2024

Direktion:

---

Henning Gudnitz

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Hejo ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hejo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 7. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er købe, sælge, besidde og udvikle fast ejendom.

### **Kapitalberedskab**

Mere end halvdelen af selskabets selskabskapital er tabt. Der er forventning om reetablering af selskabskapitalen ved fremtidig drift, herunder ved frasalg af ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>198.639</b>	<b>12.780</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-110.185	-14.974
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>88.454</b>	<b>-2.194</b>
Andre finansielle indtægter.....		28	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-291.392	-74.331
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-202.910</b>	<b>-76.525</b>
Skat af årets resultat.....	2	44.640	15.990
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-158.270</b>	<b>-60.535</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-158.270	-60.535
<b>I ALT</b> .....		<b>-158.270</b>	<b>-60.535</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.289.815	7.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.289.815	7.400.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.289.815</b>	<b>7.400.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		47.935	15.990
Tilgodehavender.....		47.935	15.990
Likvide beholdninger.....		36.916	3.328
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>84.851</b>	<b>19.318</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.374.666</b>	<b>7.419.318</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-218.805	-60.535
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-178.805</b>	<b>-20.535</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		4.661.479	4.728.772
Deposita.....		109.800	109.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.771.279	4.838.572
Gæld til pengeinstitutter.....		111.641	115.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.595	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.643.156	2.453.019
Anden gæld.....		0	8.750
Periodeafgrænsningsposter.....		10.800	9.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.782.192	2.601.281
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>7.553.471</b>	<b>7.439.853</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.374.666</b>	<b>7.419.318</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Selskabets finansielle situation	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	-60.535	-20.535
Forslag til resultatdisponering.....		-158.270	-158.270
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-218.805</b>	<b>-178.805</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	62.785	32.171	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	228.607	42.160	
	<b>291.392</b>	<b>74.331</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-44.640	-15.990	
	<b>-44.640</b>	<b>-15.990</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2023.....		7.414.974	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>7.414.974</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		14.974	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		110.185	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>125.159</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>7.289.815</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Aarhus C	
Dagsværdi 31. december 2023 .....		7.289.815	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-110.185	
Investeringsejendomme omfatter nyopførte lejligheder centralt beliggende i Aarhus C.			
Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.			
Driftsafkast på ejendommen vurderes at udgøre t.kr. 291, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig realiseret leje pr. m <sup>2</sup> på ca. 2.800 kr..			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 4%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
Følsomhedsberegning:			
-0,25% afkastkrav t.kr. 6.861 t.kr.			
0,25% afkastkrav t.kr. 7.775 t.kr			

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til pengeinstitutter.....	4.773.120	111.641	4.178.239	4.843.784	
Deposita.....	109.800	0	0	109.800	
	<b>4.882.920</b>	<b>111.641</b>	<b>4.178.239</b>	<b>4.953.584</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for bankgæld på 4.773 tkr. har virksomheden stillet ejerpant på nominelt 5.005 tkr. Ejerpantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme..... 7.289.815

**Selskabets finansielle situation**

6

Selskabet forventer via driftsindtjening kombineret med frasalg af ejendomme at reetabler selskabskapitalen.

Kapitalejer tilgodehavende kræves ikke indfriet før likviditen er til stede i selskabet.

Herudover tilfører kapitalejer den nødvendige likviditet til selskabets drift.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hejo ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.