

HA EJENDOMME ApS

Skolebakken 7, st tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/11/2017

Peter Hjortshøj
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HA EJENDOMME ApS
Skolebakken 7, st tv
8000 Aarhus C

CVR-nr: 10097665

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for HA 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10/09/2017

Direktion

Peter Duelund Thode Hjortshøj

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen vurderer, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision og har derfor truffet beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter samt øvrige indtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme samt kursregulering af prioritetsgæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat.

Dattervirksomheden er sambeskattet med modervirksomheden. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

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 underskud.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		221.463	161.424
Resultat af ordinær primær drift		221.463	161.424
Øvrige finansielle omkostninger		-39.802	-144.360
Ordinært resultat før skat		181.661	17.064
Skat af årets resultat		-27.973	35.740
Årets resultat		153.688	52.804
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	0
Overført resultat		-246.312	52.804
I alt		153.688	52.804

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		3.704.556	3.704.556
Materielle anlægsaktiver i alt		3.704.556	3.704.556
Anlægsaktiver i alt		3.704.556	3.704.556
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		196.145	0
Andre tilgodehavender		140.246	347.844
Tilgodehavender i alt		336.391	347.844
Likvide beholdninger		70.484	35.251
Omsætningsaktiver i alt		406.875	383.095
Aktiver i alt		4.111.431	4.087.651

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	1	125.000	125.000
Overført resultat		1.240.548	1.486.860
Forslag til udbytte		400.000	0
Egenkapital i alt		1.765.548	1.611.860
Hensættelse til udskudt skat		205.337	216.102
Hensatte forpligtelser i alt		205.337	216.102
Gæld til realkreditinstitutter		1.921.277	2.045.552
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.921.277	2.045.552
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.631	12.537
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	16.006
Skyldig selskabsskat		39.687	23.343
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		66.951	92.251
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		219.269	214.137
Gældsforpligtelser i alt		2.140.546	2.259.689
Passiver i alt		4.111.431	4.087.651
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2		

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.486.860	0	1.611.860
Årets resultat	0	-246.312	400.000	153.688
Egenkapital, ultimo	125.000	1.240.548	400.000	1.765.548

Noter

1. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og er ikke opdelt i klasser.

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets grunde og bygninger består af 2 investeringsejendomme, beliggende på Djursland. Investeringsejendommene indeholder samlet 6 boliglejemål.

Investeringsejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflowmodel. Afkastkravet skønnes ud fra tilgængelig information om tilsvarende ejendomme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af ejendommens estimerede lejeindtægter og driftsomkostninger inkl. vedligehold.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Det væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er afkast krav i %. For 2016-2017 udgjorde afkast kravet 6,5-8,0%.

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i boligejendomme.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og øvrigt gæld til kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2017 udgør kr. 3.704.556.