

HA EJENDOMME ApS

Skolebakken 7, st tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/11/2018

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: 01/07/2017 - 30/06/2018

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26/10/2018

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 anskaffelsessummen 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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		282.691	221.463
Øvrige finansielle omkostninger		-38.063	-39.802
Ordinært resultat før skat		244.628	181.661
Skat af årets resultat		-51.674	-27.973
Årets resultat		192.954	153.688
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	400.000
Overført resultat		92.954	-246.312
I alt		192.954	153.688

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 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		117.745	196.145
Andre tilgodehavender		1.201	140.246
Tilgodehavender i alt		118.946	336.391
Likvide beholdninger		8.208	70.484
Omsætningsaktiver i alt		127.154	406.875
Aktiver i alt		3.831.710	4.111.431

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	1	125.000	125.000
Overført resultat		1.333.502	1.240.548
Forslag til udbytte		100.000	400.000
Egenkapital i alt		1.558.502	1.765.548
Hensættelse til udskudt skat		208.366	205.337
Hensatte forpligtelser i alt		208.366	205.337
Gæld til realkreditinstitutter		1.826.110	1.921.277
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.826.110	1.921.277
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.887	12.631
Skyldig selskabsskat		51.395	39.687
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		81.450	66.951
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		238.732	219.269
Gældsforpligtelser i alt		2.064.842	2.140.546
Passiver i alt		3.831.710	4.111.431
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2		

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.240.548	400.000	1.765.548
Betalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	92.954	100.000	192.954
Egenkapital, ultimo	125.000	1.333.502	100.000	1.558.502

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 afkastkrav i %. For indværende regnskabsår udgjorde afkastkravet 6,5-8,0%, i lighed med tidligere år. Dagsværdien udgør ved udgangen af regnskabsåret kr. 3.704.556.

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 er der givet pant i investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi ved udgangen af regnskabsåret udgør kr. 3.704.556.