

HA EJENDOMME ApS

Skolebakken 7, st tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/11/2019

Peter Hjortshøj
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	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: 01/07/2018 - 30/06/2019

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i regnskabsåret betragtes af ledelsen som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		141.906	282.691
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-34.378	-38.063
Ordinært resultat før skat		107.528	244.628
Skat af årets resultat		-23.656	-51.674
Årets resultat		83.872	192.954
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	100.000
Overført resultat		83.872	92.954
I alt		83.872	192.954

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 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		0	117.745
Andre tilgodehavender		254	1.201
Tilgodehavender i alt		254	118.946
Likvide beholdninger		0	8.208
Omsætningsaktiver i alt		254	127.154
Aktiver i alt		3.704.810	3.831.710

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.	1	125.000	125.000
Overført resultat		1.417.374	1.333.502
Forslag til udbytte		0	100.000
Egenkapital i alt		1.542.374	1.558.502
Hensættelse til udskudt skat		211.394	208.366
Hensatte forpligtelser i alt		211.394	208.366
Gæld til realkreditinstitutter		1.729.070	1.826.110
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.729.070	1.826.110
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	100.000
Gæld til banker		7.724	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5.887
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		23.650	0
Skyldig selskabsskat		20.628	51.395
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		69.970	81.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		221.972	238.732
Gældsforpligtelser i alt		1.951.042	2.064.842
Passiver i alt		3.704.810	3.831.710
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2		

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.333.502	100.000	1.558.502
Betalt udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	83.872	0	83.872
Egenkapital, ultimo	125.000	1.417.374	0	1.542.374

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

3. 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.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0