

HA EJENDOMME ApS

Skolebakken 7 st tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/11/2020

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: 01/07/2019 - 30/06/2020

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

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

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 administrationselskab 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 amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttoresultat		-189.645	141.906
Øvrige finansielle omkostninger		-32.092	-34.378
Ordinært resultat før skat		-221.737	107.528
Skat af årets resultat		-48.782	-23.656
Årets resultat		-172.955	83.872
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-172.955	83.872
I alt		-172.955	83.872

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 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
Andre tilgodehavender		5.138	254
Tilgodehavender i alt		5.138	254
Omsætningsaktiver i alt		5.138	254
Aktiver i alt		3.709.694	3.704.810

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.	1	125.000	125.000
Overført resultat		1.244.419	1.417.374
Egenkapital i alt		1.369.419	1.542.374
Hensættelse til udskudt skat		162.612	211.394
Hensatte forpligtelser i alt		162.612	211.394
Gæld til realkreditinstitutter		1.630.810	1.729.070
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.630.810	1.729.070
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	100.000
Gæld til banker		43.212	7.724
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		364.177	23.650
Skyldig selskabsskat		0	20.628
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.464	69.970
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		546.853	221.972
Gældsforpligtelser i alt		2.177.663	1.951.042
Passiver i alt		3.709.694	3.704.810

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.417.374	1.542.374
Årets resultat	0	-172.955	-172.955
Egenkapital, ultimo	125.000	1.244.419	1.369.419

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 indeværende 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

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	0