

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20
www.grantthornton.dk

K/S H-ÅEN
C/O Kontoret, Lille Torv 6, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 25 07 44 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7/6-2024

Ole Bjørvig Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S H-ÅEN.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2024

Bestyrelse

Ole Bjørvig Pedersen

PBH 26.981 ApS
Komplementar

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisten i K/S H-ÅEN

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S H-ÅEN for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 30. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S H-ÅEN
C/O Kontoret
Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25 07 44 16
Stiftet: 15. november 1999
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
24. regnskabsår

Bestyrelse

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

PBH 26.981 ApS

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af fast ejendom/restaurant.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 5.376.032, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 50.923.253.

Kommanditselskabets ejendom er beliggende ved åen i Aarhus C

Ejendommen er attraktiv og er totalrenoveret og delvis nybygget i år 2000. Ejendommen har været udlejet til hotel og restauration.

Lejer har opsagt lejemålet og er fraflyttet 30.06.2023. Der pågår pt. forhandlinger med potentielle operatører til assistance med fremtidig drift.

Selskabets aktiviteter i 2023 er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom, der er målt til et forventet investeringsafkast på ca. 5,50%. I det beregnede driftsoverskud indgår skønnet indtægt/driftsoverskud på ledigt lejemål, hvilket medfører en større usikkerhed end normalt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S H-ÅEN for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Regnskabet er udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og ledelsens ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er derfor udarbejdet til ledelsens interne brug og kan være uegnet til andet formål.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis således at ikke indbetalt virksomhedskapital nu ikke vises som tilgodehavende, men derimod fremgår som selvstændig post under egenkapitalen under "Ikke indbetalt virksomhedskapital".

Ændringen er indregnet pr. 1. januar 2022, hvor tilgodehavende krav på indbetaling af virksomhedskapital er reduceret med kr. 11.000.000 og tilsvarende er egenkapitalen ligeledes reduceret med kr. 11.000.000 idet der herefter er indregnet kr. 11.000.000 under en selvstændig post med betegnelsen "Ikke indbetalt virksomhedskapital".

Årets resultat er uændret som følge heraf, mens balancesummen og egenkapitalen er reduceret med kr. 11.000.000 som følge heraf.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostningerne til administrationen mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsaftaler og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	1.466.361	2.277.432
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.445.000	150.000
Resultat før finansielle poster	5.911.361	2.427.432
Finansielle indtægter	399.453	355.331
Finansielle omkostninger	-934.782	-425.379
Årets resultat	5.376.032	2.357.384
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	5.376.032	2.357.384
Disponeret i alt	5.376.032	2.357.384

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	48.895.000	44.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.895.000</u>	<u>44.450.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>48.895.000</u>	<u>44.450.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	12.886.671	12.648.168
Tilgodehavender i alt	<u>12.886.671</u>	<u>12.648.168</u>
Likvide beholdninger	<u>123.975</u>	<u>272.243</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.010.646</u>	<u>12.920.411</u>
Aktiver i alt	<u>61.905.646</u>	<u>57.370.411</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	16.000.000	16.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-11.000.000	-11.000.000
Overført resultat	34.923.253	29.547.220
Egenkapital i alt	<u>39.923.253</u>	<u>34.547.220</u>
Gældsforpligtelser		
4 Kreditinstitutter	20.333.315	20.440.935
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.333.315</u>	<u>20.440.935</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	143.607	138.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.304	520.481
Anden gæld	1.399.167	1.722.988
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.649.078</u>	<u>2.382.256</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.982.393</u>	<u>22.823.191</u>
Passiver i alt	<u>61.905.646</u>	<u>57.370.411</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 5 Oplysninger om dagsværdi**
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Ikke indbetalt virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	16.000.000	-11.000.000	29.547.221	34.547.221
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	5.376.032	5.376.032
	16.000.000	-11.000.000	34.923.253	39.923.253

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom, der er målt til et forventet investeringsafkast på ca. 5,50%. I det beregnede driftsoverskud indgår skønnet indtægt/driftsoverskud på ledige lokaler, hvilket medfører en større usikkerhed end normalt.		
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	25.302.877	25.302.877
Kostpris 31. december 2023	25.302.877	25.302.877
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	19.147.123	18.997.123
Årets værdireguleringer	4.445.000	150.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	23.592.123	19.147.123
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	48.895.000	44.450.000
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Kommanditselskabets investeringsejendom er beliggende ved åen i Aarhus C.		
Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31.12.2023 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på ca. 5,50%.		
Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 2.126 / + 2.328 i forhold til den målte dagsværdi.		
4. Kreditinstitutter		
Kreditinstitutter i alt	20.476.922	20.579.722
Heraf forfalder inden for 1 år	-143.607	-138.787
	20.333.315	20.440.935
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	19.571.700	19.541.127

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		48.895.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		4.445.000
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret skadeløshedsbrev nominel kr. 15.000.000 og ejerpantebrev nominel kr. 11.300.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 48.895.000.		
Kommanditselskabet har en momsreguleringsforpligtelse tkr. 36.		
Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-07 07:57:02 UTC



Ole Bjørvig Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-07 07:57:02 UTC



Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-07 07:58:47 UTC



Ole Bjørvig Pedersen

Dirigent

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-07 09:24:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>