



HH Ejendomme ApS

Skrænten 7
8410 Rønde
CVR-nr. 26998182

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.08.2022

Henrik Helsengreen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.06.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HH Ejendomme ApS

Skrænten 7

8410 Rønde

CVR-nr.: 26998182

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

Direktion

Janne Helsengreen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for HH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 25.08.2022

Direktion

Janne Helsengreen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i HH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HH Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25.08.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Damgaard Hansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handels- og udlejningsvirksomhed og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger til resultatet for 2021/22 og anses derfor som tilfredsstillende.

Der er i året foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis, hvor ejendommen indregnes som investeringsejendom. Der henvises til afsnittet anvendt regnskabspraksis på note 4 for yderligere bemærkninger hertil.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		732.632	750.510
Af- og nedskrivninger	1	(8.399)	(60.886)
Driftsresultat		724.233	689.624
Andre finansielle indtægter	2	6.461	5.191
Andre finansielle omkostninger		(7.691)	(1.113)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		723.003	693.702
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		188.969	178.009
Resultat før skat		911.972	871.711
Skat af årets resultat	3	(200.689)	(191.776)
Årets resultat		711.283	679.935
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Overført resultat		711.283	179.935
Resultatdisponering		711.283	679.935

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		8.244.140	7.861.421
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.599	16.998
Materielle aktiver	4	8.252.739	7.878.419
Anlægsaktiver		8.252.739	7.878.419
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.024	153.872
Andre tilgodehavender		800	10.000
Tilgodehavender		55.824	163.872
Likvide beholdninger		858.379	862.748
Omsætningsaktiver		914.203	1.026.620
Aktiver		9.166.942	8.905.039

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.319.175	6.607.892
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital		7.444.175	7.232.892
Udskudt skat		1.355.512	1.302.517
Hensatte forpligtelser		1.355.512	1.302.517
Deposita		207.061	201.821
Skyldig skat		147.694	155.309
Anden gæld		12.500	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser		367.255	369.630
Gældsforpligtelser		367.255	369.630
Passiver		9.166.942	8.905.039

Eventualforpligtelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	6.607.892	500.000	7.232.892
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	711.283	0	711.283
Egenkapital ultimo	125.000	7.319.175	0	7.444.175

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	8.399	36.014
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	24.872
	8.399	60.886

2 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.461	5.191
	6.461	5.191

3 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	147.694	155.309
Ændring af udskudt skat	52.995	36.467
	200.689	191.776

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	2.415.423	164.490
Tilgange	193.750	0
Kostpris ultimo	2.609.173	164.490
Opskrivninger primo	5.445.998	0
Årets opskrivninger	188.969	0
Opskrivninger ultimo	5.634.967	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(147.492)
Årets afskrivninger	0	(8.399)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(155.891)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.244.140	8.599

Selskabet anvender den afkastbaserede metode til at fastsætte dagsværdien af investeringsejendommen, hvorfor dagsværdien af selskabets investeringsejendom afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendomsværdi kr.	Egenkapital kr.
10,50%	7.861.440	7.140.629
10,25%	8.048.132	7.286.249
10,00% (Indregnet værdi i årsrapporten)	8.244.140	7.439.135
9,75%	8.450.238	7.599.892
9,50%	8.667.164	7.769.094

Selskabet har anvendt et afkast på 10,00% pr. 31.06.2022 mod 10,05% pr. 30.06.2021. Deposita er tillagt ved opgørelse af dagsværdien. Ejendommen anvendes som udlejningsejendom til en tandklinik og har beliggenhed i 8410, Rønde.

Ejendommen udgør 486 m2 hvilket giver en værdi på 16.963 kr. pr. m2. Ejendommen er fuldt udlejet og lejer kontraktuelt til og med 2026. Der er ingen tomgang pr. 30.06.2022

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dentcare ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår grunde og bygninger, der nu værdiansættes som investeringsejendomme til dagsværdi, dette for at opnå et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter, Praksisændringen medfører en forøgelse af den indregnede værdi af investeringsejendomme med 5.634.967 kr.

Ændring i 2021/22:

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat for 2021/22 med 188.969 kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 41.573 kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 147.396 kr.

Ændring i 2020/21:

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat for 2020/21 med 178.009 kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 39.162 kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 138.847 kr.

Ændring i 2019/20:

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat for 2019/20 med 5.267.989 kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 1.158.958 kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 4.109.031 kr.

Samlet ændring i balancen:

Balancesummen forøges med 5.634.967 kr., mens egenkapitalen pr. 30.06.2022 forøges med 4.395.274 kr. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.