



H. G. Development ApS

Ørstedsvvej 42
6760 Ribe
CVR-nr. 27386075

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.11.2020

Gregers Frøsig Bruun
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

H. G. Development ApS

Ørstedesvej 42

6760 Ribe

CVR-nr.: 27386075

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Direktion

Gregers Frøsig Bruun

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for H. G. Development 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 20.11.2020

Direktion

Gregers Frøsig Bruun

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i H. G. Development ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. G. Development ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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 selskabet, 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.

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.

Esbjerg, den 20.11.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33707

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 188 t.kr. mod 19 t.kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket af ændring af regnskabspraksis, således at selskabets ejendom nu indregnes som en investeringsejendom og dermed er dagsværdireguleringen opskrevet via resultatopgørelsen. Årets dagsværdiregulering udgør 300 t.kr. Vurderingen af selskabets ejendom er sket af ekstern vurderingsmand.

Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen 331 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(17.933)	161.123
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	6.190
Andre finansielle omkostninger		(41.431)	(42.594)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(59.364)	124.719
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	(100.000)
Resultat før skat		240.636	24.719
Skat af årets resultat	1	(53.000)	(6.000)
Årets resultat		187.636	18.719
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		187.636	18.719
Resultatdisponering		187.636	18.719

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		2.600.000	2.300.000
Materielle aktiver	2	2.600.000	2.300.000
Andre tilgodehavender		11.820	11.820
Finansielle aktiver		11.820	11.820
Anlægsaktiver		2.611.820	2.311.820
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	551.412
Andre tilgodehavender		0	2.600
Tilgodehavende selskabsskat		13.000	0
Tilgodehavender		13.000	554.012
Likvide beholdninger		6.649	252.198
Omsætningsaktiver		19.649	806.210
Aktiver		2.631.469	3.118.030

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		206.494	18.858
Egenkapital		331.494	143.858
Udskudt skat		77.000	11.000
Hensatte forpligtelser		77.000	11.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.880.544	1.985.532
Deposita		87.200	67.200
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.967.744	2.052.732
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	104.988	104.393
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.900	10.900
Anden gæld		139.343	795.147
Kortfristede gældsforpligtelser		255.231	910.440
Gældsforpligtelser		2.222.975	2.963.172
Passiver		2.631.469	3.118.030
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(517.642)	(392.642)
Ændring i regnskabspraksis	0	536.500	536.500
Korrigeret egenkapital primo	125.000	18.858	143.858
Årets resultat	0	187.636	187.636
Egenkapital ultimo	125.000	206.494	331.494

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	66.000	6.000
Refusion i sambeskatning	(13.000)	0
	53.000	6.000

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.969.101
Kostpris ultimo	1.969.101
Opskrivninger primo	330.899
Årets opskrivninger	300.000
Opskrivninger ultimo	630.899
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.600.000

Selskabet ejer en blandet benyttet ejendom i Ribe på 201 m². Investeringen er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er indregnet med en normaliseret driftsafkast på 172 t.kr.

Dagsværdien er fastsat af en ekstern vurderingsmand.

Ejendommen er 100% udlejet pr. statusdagen.

Afkastkravet udgør 6,6% pr 30.06.2020.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med ca. 90 t.kr.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	104.988	104.393	1.880.544	1.455.421
Deposita	0	0	87.200	0
	104.988	104.393	1.967.744	1.455.421

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GFB Holding ApS som administrationselskab. 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 op renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 1.733 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra nedenstående.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis for at give et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling. Som følge heraf måles grunde og bygninger til dagsværdi og præsenteres derfor på linjen investeringsejendomme.

Effekten af ændringen, der i alt udgør 548 t.kr. er indregnet direkte på egenkapitalen som en effekt af ændret regnskabspraksis. Årets resultat er positivt påvirket med 320 t.kr. før skat samt en ændring i selskabets udskudte skatteforpligtelse på -66 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme er positivt påvirket med på 320 t.kr., og selskabets udskudt skatteforpligtelse er øget med 66 t.kr. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har dermed påvirket selskabets egenkapital positivt med 254 t.kr. for indeværende år.

Som følge af ændringen er sammenligningstal tilpasset hvilket har medført et forringet resultat for 2018/19 på 58 t.kr. efter skat. Effekten af ændringen har ligeledes medført, at selskabets ejendomme er øget med 548 t.kr. Skatteeffekten af ændringen påvirker udskudt skat med 22 t.kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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

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.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastspændet for selskabets ejendomme udgør 6,6%.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.