

HALA Ejendomme ApS

Tåstrup Møllevej 12 B

4300 Holbæk

CVR-nummer 31493935

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2020

Hans Christian Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

HALA Ejendomme ApS
Tåstrup Møllevej 12 B
4300 Holbæk

Hjemstedskommune: Holbæk
CVR-nummer: 31493935
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion

Hans Christian Rasmussen
Lars Kousgaard Poulsen

Revisor

Dansk Revision Holbæk
Godkendt revisionspartnerselskab
Havnepladsen 6
4300 Holbæk

Kontaktperson:
Henrik Brusgaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for HALA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 31. august 2020

Direktionen:

Hans Christian Rasmussen

Lars Kousgaard Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HALA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HALA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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.

Holbæk, 31. august 2020

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard
Partner, registreret revisor
mne7103

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering, handel og udlejning af fast ejendom.

Usikkerheder om indregning og måling

Investerings ejendommen er indregnet ud fra et afkastkrav på 7,0% og der er forudsat en inflationsrate på 0,75%. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investerings ejendommen. Ændring af afkastkrav med – 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK 650 før skat. Ændring af afkastkrav med + 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK 460 før skat.

Ejendommen er som følge af tvist med én lejer ikke fuldt udlejet. Den indregnede værdi af ejendommen er baseret på den skønnede lejeindtægt ved fuld udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for ikke-tilfredsstillende.

Det forventes at egenkapitalen på sigt kan reetableres ved egen indtjening og kapitalvækst. Ecoxell A/S har erklæret sig indforstået med fortsat at yde lån til sikring af den nødvendige likviditet til den løbende drift gældende frem til godkendelse af årsrapporten for 2020. Som følge heraf har selskabets ledelse valgt at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	-277.623	-191
	Resultat før finansielle poster	-277.623	-191
	Finansielle indtægter	1.322	1
1	Finansielle omkostninger	-153.644	-119
	Resultat før skat	-429.944	-310
2	Skat af årets resultat	94.588	68
	Årets resultat	-335.356	-242
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-335.356	-242
	Resultatdisponering i alt	-335.356	-242
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
4	Investeringsejendomme	4.000.000	4.000
	Materielle anlægsaktiver	4.000.000	4.000
	Anlægsaktiver i alt	4.000.000	4.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	141.310	15
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	186.615	15
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	99.080	73
	Andre tilgodehavender	281.173	331
	Periodeafgrænsningsposter	10.909	10
	Tilgodehavender	719.086	443
	Likvide beholdninger	4.081	7
	Omsætningsaktiver i alt	723.166	450
	Aktiver i alt	4.723.166	4.450

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-1.039.647	-704
	Egenkapital i alt	-914.647	-579
	Hensættelser til udskudt skat	103.669	1
	Hensatte forpligtelser	103.669	1
	Gæld til realkreditinstitutter	2.847.347	3.039
5	Langfristede gældsforpligtelser	2.847.347	3.039
	Gæld til realkreditinstitutter	160.000	30
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.675	61
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.354.068	1.827
	Anden gæld	32.625	41
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	31.431	30
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.686.798	1.989
	Gældsforpligtelser i alt	5.534.145	5.028
	Passiver i alt	4.723.166	4.450
6	Usikkerhed ved fortsat drift		
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2019	2018
Note	Egenkapitalopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december		
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat, primo	-704.291	-462
	Årets overførte resultat	-335.356	-242
	Overført resultat	-1.039.647	-704
10	Egenkapital i alt	-914.647	-579

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	82.957	62
Andre finansielle omkostninger	70.687	58
Finansielle omkostninger i alt	153.644	119
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-99.080	-73
Regulering af udskudt skat	4.492	4
Skat af årets resultat i alt	-94.588	-68
3		
Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	3.714.040	3.714
Kostpris 31. december	3.714.040	3.714
Dagsværdiregulering 1. januar	285.960	286
Dagsværdireguleringer 31. december	285.960	286
Investeringsejendomme i alt	4.000.000	4.000
5		
Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.175.000	2.365
6		
Usikkerhed ved fortsat drift		
Selskabets forpligtelser pr. 31. december 2019 overstiger selskabets aktiver med TDKK 915. Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Ecoxell A/S om tilførsel af nødvendig likviditet gældende frem til godkendelse af årsrapporten for 2020.		

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed ved måling af værdien af selskabets ejendom. Investeringsejendommen er indregnet ud fra et afkastkrav på 7,0% og der er forudsat en inflationsrate på 0,75%. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommen. Ændring af afkastkrav med -1% / +1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK +650 /-460 før skat.

Ejendommen er som følge af tvist med én lejer ikke fuldt udlejet. Den indregnede værdi af ejendommen er baseret på den skønnede lejeindtægt ved fuld udlejning.

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med TDKK 3.300. Til sikkerhed for gæld til øvrige kreditorer er der givet pant i grunde og bygninger med TDKK 246. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2019 TDKK 4.000.

10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6,25%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

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

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

Lars Kousgaard Poulsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-745845753115

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-08-30 21:22:52Z

NEM ID 

Hans Christian Rasmussen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-506577103458

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-08-31 10:08:12Z

NEM ID 

Henrik Brusgaard

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Holbæk P/S

Serienummer: CVR:28853343-RID:1123835810291

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-08-31 10:10:33Z

NEM ID 

Hans Christian Rasmussen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-506577103458

IP: 78.143.xxx.xxx

2020-08-31 10:15:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QAWK0-V4JV8-BNCTT-HZM6I-MPFQ5-EU07A

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 tidsstemplet 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/validate>