

HFE Ejendomme A/S

Vitaparkvej 2, 8300 Odder

CVR-nr. 34 21 47 27

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2022

Ida Hother Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for HFE Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 18. marts 2022

Direktion

Torben Hein
direktør

Bestyrelse

Pia Falengreen Hein
formand

Torben Hein

Steen Rye Fredborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i HFE Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HFE Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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.

Aarhus, den 18. marts 2022

Rådgivning & Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede
Statautoriseret revisor
MNE-nr. mne31480

Selskabsoplysninger

Selskabet	HFE Ejendomme A/S Vitaparkvej 2 8300 Odder
	CVR-nr.: 34 21 47 27
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Odder
Bestyrelse	Pia Falengreen Hein, formand Torben Hein Steen Rye Fredborg
Direktion	Torben Hein, direktør
Revision	Rådgivning & Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab True Møllevej 5 8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb og salg, samt opførelse og drift af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 20.845.919, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 109.212.140.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HFE Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af periodiserede lejeindtægter, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indtægtføres i takt med den løbende leveranceforpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likviditet, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,25 - 6,5.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moder-virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for HFE Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraxis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Feriepengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere har optjent i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		13.066.063	13.166.122
Personaleomkostninger	1	-1.526.767	-1.489.293
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-55.264	-65.167
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		11.484.032	11.611.662
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	12.890.972	8.539.830
Resultat før finansielle poster		24.375.004	20.151.492
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.768.000	0
Finansielle indtægter	3	54.637	9.301
Finansielle omkostninger	4	-3.815.749	-4.207.872
Resultat før skat		25.381.892	15.952.921
Skat af årets resultat	5	-4.535.973	-3.251.218
Årets resultat		20.845.919	12.701.703
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		8.850.333	597.258
Overført resultat		11.995.586	12.104.445
		20.845.919	12.701.703

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	370.180.003	341.765.001
Investeringsejendomme under opførelse	6	34.129.722	23.138.823
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	79.231	69.925
Indretning af lejede lokaler	7	76.380	101.840
Materielle anlægsaktiver		404.465.336	365.075.589
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver i alt		404.465.336	365.075.589
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.435	83.051
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		947.227	0
Andre tilgodehavender		979.818	271.286
Periodeafgrænsningsposter		6.826.088	101.401
Tilgodehavender		8.810.568	455.738
Likvide beholdninger		359	690
Omsætningsaktiver i alt		8.810.927	456.428
Aktiver i alt		413.276.263	365.532.017

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme		71.401.897	62.551.564
Reserve for dagsværdi af sikringsinstrumenter		-518.675	-918.131
Overført resultat		37.328.918	25.333.332
Egenkapital		109.212.140	87.966.765
Hensættelse til udskudt skat		21.725.303	18.405.167
Hensatte forpligtelser i alt		21.725.303	18.405.167
Gældsbreve		10.760.000	7.219.001
Gæld til realkreditinstitutter		212.892.797	213.739.344
Anden gæld		97.421	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	223.750.218	220.958.345
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	5.301.068	11.559.911
Banker		1.918.340	7.921.462
Kreditinstitutter		26.382.895	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.117.977	4.262.606
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.833.231	2.739.473
Selskabsskat		1.328.504	2.554.540
Anden gæld		957.284	1.755.892
Deposita		7.749.303	7.407.856
Kortfristede gældsforpligtelser		58.588.602	38.201.740
Gældsforpligtelser i alt		282.338.820	259.160.085
Passiver i alt		413.276.263	365.532.017
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Finansielle instrumenter	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investeringsejen- domme	Reserve for dagsværdi af sikringsinstrume- nter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	62.551.564	-918.131	25.333.332	87.966.765
Overførsler, reserver	0	0	512.123	0	512.123
Årets resultat	0	8.850.333	0	11.995.586	20.845.919
Skat egenkapitalbevægelse	0	0	-112.667	0	-112.667
Egenkapital 31. december 2021	1.000.000	71.401.897	-518.675	37.328.918	109.212.140

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.590.772	1.547.056
Pensioner	103.179	100.766
Andre omkostninger til social sikring	16.515	16.627
Andre personaleomkostninger	-183.699	-175.156
	1.526.767	1.489.293
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	11.346.581	765.716
Salg af investeringsejendomme	1.544.391	7.774.114
Værdiregulering investeringsejendomme	12.890.972	8.539.830
	12.890.972	8.539.830
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	43.085	0
Andre finansielle indtægter	8.096	9.301
Kursreguleringer	3.456	0
	54.637	9.301
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	325.854	77.998
Andre finansielle omkostninger	3.489.895	4.129.874
	3.815.749	4.207.872

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.328.504	2.554.540
Regulering af udskudt skat	3.207.469	696.678
	4.535.973	3.251.218

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme	Investeringsejen- domme under opførelse
Kostpris 1. januar 2021	261.570.689	23.138.823
Tilgang i årets løb	29.426.608	20.673.309
Afgang i årets løb	-12.358.188	-9.682.410
Kostpris 31. december 2021	278.639.109	34.129.722
Værdireguleringer 1. januar 2021	80.194.312	0
Årets værdireguleringer	12.454.938	0
Årets tilbageførte værdireguleringer	-1.108.356	0
Værdireguleringer 31. december 2021	91.540.894	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	370.180.003	34.129.722
Heraf udgør indregnede renter i kostprisen	2.419.288	226.787

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,25 % - 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,86	4,36	4,86
Dagsværdi	421.000.000	370.180.000	330.000.000
Ændring i dagsværdi	50.820.000	0	-40.180.000

Ved ændring af driftsresultat ved værdiansættelse efter den afkastbaserede model, ville den regnskabs-
mæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2021 kunne måles i henhold til nedenstående
oversigt:

Ændringer i driftsresultat	2,0 %	Basis	-2,0 %
	kr.	kr.	kr.
Driftsresultat	2,0	0,0	-2,0
Dagsværdi	355.000.000	370.180.000	384.000.000
Ændring i dagsværdi	-15.180.000	0	13.820.000

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2021	509.827	254.600
Tilgang i årets løb	39.111	0
Kostpris 31. december 2021	548.938	254.600
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	439.903	152.760
Årets afskrivninger	29.804	25.460
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	469.707	178.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	79.231	76.380

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2021 kr.	2020 kr.
Kostpris 1. januar 2021	0	0
Tilgang i årets løb	32.000	0
Afgang i årets løb	-32.000	0
Kostpris 31. december 2021	0	0
Værdireguleringer 1. januar 2021	0	0
Værdireguleringer 31. december 2021	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Padel Club Odder ApS	Kolding	0%

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gældsbreve	7.734.037	11.301.274	541.274	2.380.000
Gæld til realkreditinstitutter	218.687.882	217.652.591	4.759.794	189.977.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000.000	0	0	0
Anden gæld	96.337	97.421	0	0
	232.518.256	229.051.286	5.301.068	192.357.185

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HFE ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 217.653, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 404.310.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst pantebrev i ejendommen Fredensgade 42A, Aarhus med nom. t.kr. 1.900. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til t.kr. 46.440.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst pantebrev i ejendommen Rosenkrantzgade 16, Aarhus med nom. t.kr. 2.500. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til t.kr. 34.265.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst pantebrev i ejendommen Nørregade 12, Odder med nom. t.kr. 12.900. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til t.kr. 36.245.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst pantebrev i ejendommen Banegårdsgade 27, Aarhus med nom. t.kr. 14.525. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til t.kr. 19.802.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der tinglyst pantebrev i ejendommen Rosenkrantzgade 12 D, 12 A og 14 A, Aarhus med nom. t.kr. 3.000. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til t.kr. 26.295.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der tinglyst pantebrev i ejendommen Fredensgade 38 og Sønder Alle 36, Aarhus med nom. t.kr. 3.000. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til t.kr. 78.950.

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der tinglyst pantebrev i ejendommen Vroldvej 49-49B, Skanderborg med nom. t.kr. 2.500. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til t.kr. 10.019.

Selskabet har til fordel for andre virksomheders mellemværende med pengeinstitut, afgivet solidarisk selvskyldnerkaution.

12 Finansielle instrumenter

Forventede fremtidige transaktioner

Der anvendes renteswaps til imødegåelse af udsving i renteniveauet. Bruttopositionen udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 8.251 (t.kr. 8.251 pr. 31. december 2020) til en vejet gennemsnitsrente på 1,97, % (1,97 % i 2020).

kr.	Periode	Kontraktmæssig værdi		Gevinster og tab indregnet i egenkapitalen	
		2021	2020	2021	2020
Markedsværdi	2021-2030	-1.010.839	-1.522.962	399.456	87.403

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.”

Steen Rye Fredborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-648205268547

IP: 85.184.xxx.xxx

2022-04-11 06:08:24 UTC

NEM ID 

Pia Falengreen Hein

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-253112246156

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-04-11 07:45:24 UTC

NEM ID 

Torben Bertin Hein

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-708368491780

IP: 85.184.xxx.xxx

2022-04-11 09:11:56 UTC

NEM ID 

Torben Bertin Hein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-708368491780

IP: 85.184.xxx.xxx

2022-04-11 09:11:56 UTC

NEM ID 

Thomas Rosendahl Kroghede

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-169577688108

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-11 14:13:02 UTC

NEM ID 

Ida Helle Hother Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-599157257133

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-04-12 11:16:39 UTC

NEM ID 

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>