



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

HÆSTRUP EJENDOMSUDVIKLING APS
HÆSTRUPVEJ 96, HÆSTRUP, 9800 HJØRRING
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. oktober 2022

Frede Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hæstrup Ejendomsudvikling ApS Hæstrupvej 96 Hæstrup 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 36 90 91 96 Stiftet: 1. juni 2015 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
Direktion	Frede Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 23 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Hæstrup Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hæstrup, den 14. oktober 2022

Direktion:

Frede Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Hæstrup Ejendomsudvikling ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hæstrup Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hjørring, den 14. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36178

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning samt opførelse af boligejendomme med henblik på videresalg. Aktiviteten udøves primært via deltagelse i andre selskaber.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret foretaget praksisændring, hvorefter kapitalandele indregnes til kostpris i stedet for indre værdi. Selskabet ejer primært andele i udviklings-/projektselskaber, og indre værdi i disse anses ikke for at afspejle kapitalandelenes reelle værdi; der henvises til Anvendt regnskabspraksis på side 13.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		385.348	364
Af- og nedskrivninger.....		-93.216	-87
DRIFTSRESULTAT		292.132	277
Andre finansielle indtægter.....		72.373	81
Andre finansielle omkostninger.....		-62.045	-28
RESULTAT FØR SKAT		302.460	330
Skat af årets resultat.....	1	-87.796	-92
ÅRETS RESULTAT		214.664	238
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		210.000	200
Overført resultat.....		4.664	38
I ALT		214.664	238

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		2.578.687	2.522
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.578.687	2.522
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		55.820	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.256.000	1.256
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.311.820	1.256
ANLÆGSAKTIVER.....		3.890.507	3.778
Ejendomme til videresalg.....		1.304.127	1.304
Varebeholdninger.....		1.304.127	1.304
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		5.171.156	5.069
Tilgodehavender.....		5.171.156	5.069
Likvide beholdninger.....		928	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.476.211	6.374
AKTIVER.....		10.366.718	10.152
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		4.018.776	4.014
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		210.000	200
EGENKAPITAL.....		4.278.776	4.264
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.900.395	2.020
Selskabsskat.....		87.796	92
Anden gæld.....		146.000	146
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.134.191	2.258
Gæld til realkreditinstitutter.....		121.000	122
Gæld til pengeinstitutter.....		3.447.316	3.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.820	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.438	0
Anden gæld.....		348.177	339
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.953.751	3.630
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.087.942	5.888
PASSIVER.....		10.366.718	10.152
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 30. april 2021.....	50.000	4.007.083	200.000	4.257.083
Praksisændring.....		7.029		7.029
Korrigeret egenkapital 1. maj 2021.....	50.000	4.014.112	200.000	4.264.112
Forslag til resultatdisponering.....		4.664	210.000	214.664
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
Egenkapital 30. april 2022.....	50.000	4.018.776	210.000	4.278.776

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	87.796	92		
	87.796	92		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2021.....		2.889.318		
Kostpris 30. april 2022.....		2.889.318		
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021		217.415		
Årets afskrivninger		93.216		
Af- og nedskrivninger 30. april 2022.....		310.631		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....		2.578.687		
 Finansielle anlægsaktiver			3	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2021.....	0	1.256.000		
Tilgang.....	63.820	0		
Afgang.....	-8.000	0		
Kostpris 30. april 2022.....	55.820	1.256.000		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	55.820	1.256.000		
 Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.021.395	121.000	1.416.000	2.141.586
Selskabsskat.....	87.796	0	0	91.741
Anden gæld.....	146.000	0	0	146.000
	2.255.191	121.000	1.416.000	2.379.327
 Eventualposter mv.				5
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TML Hæstrup Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for gæld til moderselskab på op til 496 tkr. har virksomheden afgivet pant i ejerandele i associeret virksomhed med en regnskabsmæssig værdi på balancedagen på 496 tkr.

	2021/22	2020/21
--	---------	---------

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hæstrup Ejendomsudvikling ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Kapitalandele indregnes til kostpris i stedet for indre værdi, idet indre værdi ikke anses for at afspejle kapitalandelenes reelle værdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. april 2022:

- Årets resultat såvel før som efter skat forøges med 81 tkr.
- Balancesummen forøges med 88 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 88 tkr.

For 2020/21 er årets resultat før og efter skat ændret med 2 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 9 tkr. og egenkapitalen pr. 1. maj 2021 er forøget med 7 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning og ejendomssalg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, ejendomsdrift mv.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien inkluderer grundværdien.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	1.000 kr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg, som ikke anses at være til vedvarende eje og brug, opføres under omsætningsaktiver og indregnes til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.