

Haslehus ApS
Lysholt Alle 4, 7430 Ikast

CVR-nr. 36 92 15 87

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2022

Preben Rosenkilde
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Haslehus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 1. april 2022

Direktion

Christian Poulsen

Bestyrelse

Preben Rosenkilde
formand

Lars Ternholt-Pedersen

Christian Poulsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Haslehus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Haslehus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Ikast, den 1. april 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Kenn Jensen

statsautoriseret revisor
mne24692

Selskabsoplysninger

Selskabet	Haslehus ApS Lysholt Alle 4 7430 Ikast
	CVR-nr.: 36 92 15 87
	Stiftet: 10. juni 2015
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Preben Rosenkilde, formand Lars Ternholt-Pedersen Christian Poulsen
Direktion	Christian Poulsen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken, Østergade 2, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse af fast ejendom og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er stort set færdig bygget ultimo 2021, hvor der alene mangler de sidste tilpasinger og udenomsarealer mm. De første lejemål er taget i brug i 2021 og ejendommen forventes helt udlejet i løbet af 2022. Investeringsejendommen er værdireguleret med 23.032 t.kr. i 2021 og har en bogført værdi på 188.000 t.kr. pr. 31. december 2021. Værdiansættelsen er opgjort efter den afkastbaserede model med et afkastkrav på 4,15 %. Der henvises endvidere til note 2 i regnskabet for yderligere information om investeringsejendommens værdiansættelse.

Det ordinære resultat efter skat udgør 17.430 t.kr. mod -373 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haslehus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	191.316	-454.608
Værdiregulering af investeringsejendomme	23.031.742	0
Andre finansielle indtægter	4.075	0
Øvrige finansielle omkostninger	-880.524	-4.852
Resultat før skat	22.346.609	-459.460
1 Skat af årets resultat	-4.916.400	86.235
Årets resultat	17.430.209	-373.225
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	17.430.209	0
Disponeret fra overført resultat	0	-373.225
Disponeret i alt	17.430.209	-373.225

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>188.000.000</u>	<u>116.091.330</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>188.000.000</u>	<u>116.091.330</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>188.000.000</u>	<u>116.091.330</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	58.801
	Andre tilgodehavender	<u>223.382</u>	<u>753.176</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>223.382</u>	<u>811.977</u>
	Likvide beholdninger	<u>579.103</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>802.485</u>	<u>811.977</u>
	Aktiver i alt	<u>188.802.485</u>	<u>116.903.307</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	24.068.211	6.638.002
	Egenkapital i alt	<u>24.118.211</u>	<u>6.688.002</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	8.757.400	3.841.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.757.400</u>	<u>3.841.000</u>
Gældsforpligtelser			
3	Ansvarlig lånekapital	38.541.843	33.764.913
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.384.321	4.742.407
	Deposita	1.091.600	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.017.764</u>	<u>38.507.320</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	360.000	358.000
	Gæld til pengeinstitutter	110.456.613	62.761.430
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	856.496	4.747.555
	Anden gæld	22.601	0
	Periodeafgrænsningsposter	213.400	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>111.909.110</u>	<u>67.866.985</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>155.926.874</u>	<u>106.374.305</u>
	Passiver i alt	<u>188.802.485</u>	<u>116.903.307</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	7.011.227	7.061.227
Årets overførte overskud eller underskud	0	-373.225	-373.225
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	6.638.002	6.688.002
Årets overførte overskud eller underskud	0	17.430.209	17.430.209
	50.000	24.068.211	24.118.211

Noter

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	4.916.400	-98.100
Regulering af tidligere års skat	0	11.865
	4.916.400	-86.235
	31/12 2021	31/12 2020
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	97.916.315	32.042.955
Tilgang i årets løb	48.876.928	65.873.360
Kostpris 31. december	146.793.243	97.916.315
Regulering til dagsværdi ved fusion i 2019	18.175.015	18.175.015
Årets regulering til dagsværdi	23.031.742	0
Regulering til dagsværdi 31. december	41.206.757	18.175.015
Regnskabsmæssig værdi 31. december	188.000.000	116.091.330

Investeringsejendommen er pr. 31/12 2021 værdiansat til 188.000 t.kr., hvilket er med udgangspunkt i opgørelse af afkastet for ejendommen hvor der tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommen består af en ejendom i Aarhus. Ejendommen består af 73 beboelseslejemål samt 2 erhvervslejemål.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabet har siden 2019 været i gang med opførsel af nye lejligheder og erhverslejemål, hvorfor omkostningerne hertil er tillagt og indgår i de 188.000 t.kr. Ejendommen er stor tset færdig bygget ultimo 2021, hvor der alene mangler de sidste tilpasinger og udenomsarealer mm. De første lejemål er taget i brug i 2021 og ejendommen forventes helt udlejet i løbet af 2022.

Investeringsejendommens samlede bruttolejeintlgter udgør 9.000 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.436 kr. for beboelse samt 1.000 kr. pr. kvadratmeter for erhverv. De samlede årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse udgør i alt 1.309 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et forrentningskrav på 4,15 %

Finansieringsomkostninger indgår i kostprisen med 4.953 t.kr., hvoraf 2.159 t.kr. er vedrørende 2021.

Forrentningskrav er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, beliggenhed mv.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	38.541.843	33.764.913
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>38.541.843</u>	<u>33.764.913</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>38.541.843</u>	<u>33.764.913</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.744.321	5.100.407
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-360.000</u>	<u>-358.000</u>
	<u>4.384.321</u>	<u>4.742.407</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.944.321</u>	<u>3.310.407</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.744 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 188.000 t.kr.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 110.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.