



HR-E Ejendomme ApS

Nyborgvej 438
5220 Odense SØ
CVR-nr. 37178039

Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.02.2021

Hamid Reza Ghanad Zadeh Ghomi
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2019/20 | 7 |
| Balance pr. 30.09.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019/20 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HR-E Ejendomme ApS

Nyborgvej 438

5220 Odense SØ

CVR-nr.: 37178039

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

Direktion

Rasmus Eriksen Balle

Hamid Reza Ghanad Zadeh Ghomi

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for HR-E Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.02.2021

Direktion

Rasmus Eriksen Balle

Hamid Reza Ghanad Zadeh Ghomi

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HR-E Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HR-E Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25.02.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af bolig- og erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 57 tkr. mod et underskud året før på 208 tkr.

Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsreglen i selskabslovens § 119 og forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret de kommende år ved egen indtjening.

Selskabets tilknyttede virksomhed har tilkendegivet, ikke at ville kræve sit tilgodehavende hos selskabet indfriet, førend der er tilstrækkelig likviditet i selskabet hertil, ligesom tilknyttet virksomhed har til hensigt at støtte likviditetsmæssigt i det kommende regnskabsår i det omfang dette er nødvendigt, for at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder til betaling.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 224.886 | (63.751) |
| Af- og nedskrivninger | | (90.624) | (100.049) |
| Driftsresultat | | 134.262 | (163.800) |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (76.830) | (69.429) |
| Resultat før skat | | 57.432 | (233.229) |
| Skat af årets resultat | 2 | 0 | 25.393 |
| Årets resultat | | 57.432 | (207.836) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 57.432 | (207.836) |
| Resultatdisponering | | 57.432 | (207.836) |

Balance pr. 30.09.2020

Aktiver

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 3.663.223 | 3.753.846 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 0 |
| Materielle aktiver | 3 | 3.663.223 | 3.753.846 |
| Anlægsaktiver | | 3.663.223 | 3.753.846 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 45.850 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4.582 | 0 |
| Tilgodehavender | | 4.582 | 45.850 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 3.473 |
| Omsætningsaktiver | | 4.582 | 49.323 |
| Aktiver | | 3.667.805 | 3.803.169 |

Passiver

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (951.524) | (1.008.956) |
| Egenkapital | | (901.524) | (958.956) |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.627.635 | 1.740.985 |
| Bankgæld | | 232.896 | 300.438 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.860.531 | 2.041.423 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 195.474 | 196.605 |
| Bankgæld | | 90.206 | 95.242 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.375.916 | 0 |
| Anden gæld | | 47.202 | 2.428.855 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.708.798 | 2.720.702 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 4.569.329 | 4.762.125 |
| | | | |
| Passiver | | 3.667.805 | 3.803.169 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | (1.008.956) | (958.956) |
| Årets resultat | 0 | 57.432 | 57.432 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | (951.524) | (901.524) |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2019/20 | 2018/19 |
|---|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 17.284 | 0 |
| Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder | 0 | 2.295 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 58.254 | 63.799 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.292 | 3.335 |
| | 76.830 | 69.429 |

2 Skat af årets resultat

| | 2019/20 | 2018/19 |
|-------------------------|----------|-----------------|
| | kr. | kr. |
| Ændring af udskudt skat | 0 | (25.393) |
| | 0 | (25.393) |

3 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo | 3.969.937 | 30.847 |
| Kostpris ultimo | 3.969.937 | 30.847 |
| Af- og nedskrivninger primo | (216.090) | (30.847) |
| Årets afskrivninger | (90.624) | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (306.714) | (30.847) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.663.223 | 0 |

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr. | Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr. | Restgæld efter 5 år 2019/20 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 105.114 | 106.245 | 1.627.635 | 1.304.676 |
| Bankgæld | 90.360 | 90.360 | 232.896 | 0 |
| | 195.474 | 196.605 | 1.860.531 | 1.304.676 |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for TMRB A/S' bankgæld, der udgør i alt 5.308 t.kr. pr. 30.09.2020.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RH-Gruppen ApS som administrationselskab, med virkning fra 01.04.2020. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med bank er der afgivet ejerpantebrev, nom. 720 tkr. med pant i selskabets grunde og bygninger. Bankgælden udgør 414 t.kr. pr. 30.09.2020.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet realkreditpantebrev, nom. 2.089 tkr. med pant i selskabets grunde og bygninger. Gæld til realkreditinstitutter udgør 1.733 t.kr. pr. 30.09.2020

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 3.663 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og direkte henførbare omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendom, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter regnskabsårets omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og pengeinstitutter mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|-------|
| Bygninger | 30 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

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

Andre finansielle forpligtelser

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