

# **HH-Ejendomme ApS**

Åløkke 9  
6230 Rødekro

CVR.nr.: 37 29 98 47

## **ÅRSRAPPORT 2022**

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
16. januar 2023

Henrik Holm Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	9.
Balance pr. 31/12 2022	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

HH-Ejendomme ApS  
Åløkke 9  
6230 Rødekro

CVR.nr.: 37 29 98 47

Telefon: 22 41 48 48  
E-mail: post@hh-ejendomme.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 15/12 2015

### Bankforbindelse:

Broager Sparekasse  
Kastanie Allé 8  
6400 Sønderborg

### Direktion

Henrik Holm Hansen

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for HH-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 15. januar 2023

**Direktion**

.....  
Henrik Holm Hansen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at anskaffe og udleje ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed

### **Usikkerheder ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 6.734.361 kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 336.718 kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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 regskabspost 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

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

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat

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 aconto-skatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

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



## Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>360.333</b>	<b>295.220</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>28.666</u>	<u>373.787</u>
	<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>388.999</b>	<b>669.007</b>
	Andre finansielle indtægter	12	4
	Andre finansielle omkostninger	<u>-144.628</u>	<u>-124.803</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>244.383</b>	<b>544.208</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-53.981</u>	<u>-119.919</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>190.402</u></b>	<b><u>424.289</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	28.666	373.787
	Overført resultat	<u>161.736</u>	<u>50.502</u>
	<b>I ALT</b>	<b><u>190.402</u></b>	<b><u>424.289</u></b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
3	Investeringsejendomme	<u>6.734.362</u>	<u>6.699.947</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.734.362</u></b>	<b><u>6.699.947</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>6.734.362</u></b>	<b><u>6.699.947</u></b>
	 Andre tilgodehavender	 <u>23.918</u>	 <u>26.734</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>23.918</u></b>	<b><u>26.734</u></b>
	 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>23.918</u></b>	 <b><u>26.734</u></b>
	 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>6.758.280</u></b>	 <b><u>6.726.681</u></b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Passiver**

<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	656.433	627.767
	Overført resultat	223.638	61.902
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>920.071</b>	<b>729.669</b>
2	Udskudt skat	144.415	138.108
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>144.415</b>	<b>138.108</b>
4	Anden langfristet gæld	3.273.234	3.409.993
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.273.234</b>	<b>3.409.993</b>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	140.682	164.179
	Gæld til pengeinstitutter	35.069	46.655
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.500	9.000
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.089.000	2.089.000
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	146.309	140.077
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.420.560</b>	<b>2.448.911</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>5.693.794</b>	<b>5.858.904</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.758.280</b>	<b>6.726.681</b>
5	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<b>1/1 2022</b>	<b>Overført i året</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til resultat- disponering</b>	<b>31/12 2022</b>
Anpartskapital	40.000	0	0	0	40.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	627.767	28.666	0	0	656.433
Overført resultat	61.902	-28.666	0	190.402	223.638
	<b>729.669</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>190.402</b>	<b>920.071</b>

## NOTER

### Note 1 - Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

### Note 2 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af udskudt skat

<u>2022</u>	<u>2021</u>
47.674	37.686
<u>6.307</u>	<u>82.233</u>
<u>53.981</u>	<u>119.919</u>

### Note 0 - Aktiver der indregnes til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	<u>6.734.361</u>	<u>62.800</u>	<u>34.134</u>
	<u>6.734.361</u>	<u>62.800</u>	<u>34.134</u>

### Note 3 - Investeringsejendomme

2021

Selskabets investeringsejendomme er udlejningsboliger på samlet 777 m2 beliggende i sønderjylland. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 743 kr./m2.

Afkastkravet udgør 5,5-7 % pr. statusdagen (samme % sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 336.718 kr.

Ejendommen er værdiansat til 8.667 kr. pr. m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Realkreditlån

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>3.413.916</u>	<u>3.574.172</u>
3.413.916	3.574.172
<u>-140.682</u>	<u>-164.179</u>
<u>3.273.234</u>	<u>3.409.993</u>
<u>2.741.508</u>	<u>2.868.715</u>

Gæld i alt  
Kortfristet del (1. års afdrag)  
Langfristet gæld

Heraf forfalder efter mere end 5 år

## NOTER

### **Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har pantsat ejendomme til sikkerhed for kreditforeningslån