



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

HRH Bolig ApS

Pregelvang 15, 9600 Aars

CVR-nr. 40 00 29 01

Årsrapport

6. november 2018 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2020.

Peter Rønfeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 6. november 2018 - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 6. november 2018 - 31. december 2019 for HRH Bolig 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. november 2018 - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 27. april 2020

Direktion

Bjarke Munk Hagner

Sten Moeslund Hansen

Lotte Mølskov Rønfeldt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i HRH Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HRH Bolig ApS for regnskabsåret 6. november 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 27. april 2020

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Mads Klausen

Statsaut. revisor
mne34078

Selskabsoplysninger

Selskabet

HRH Bolig ApS
Pregelvang 15
9600 Aars

CVR-nr.: 40 00 29 01

Regnskabsår: 6. november - 31. december

Direktion

Bjarke Munk Hagner
Sten Moeslund Hansen
Lotte Mølskov Rønfeldt

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørreport 3
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af at opføre og udleje fast ejendom og hermed forbundne aktiviteter efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.126.352 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) kan medføre usikkerhed og ustabilitet såvel politisk/samfundsmæssigt, som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift.

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HRH Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter husleje for året.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og annoncering, administration og ejendommenes drift.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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

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 ejendommenes købspris/opførelse pris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme under opførelse måles ligeledes til dagsværdi, men måles til kostpris såfremt dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	6/11 2018 - 31/12 2019
Bruttofortjeneste	88.379
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.417.414
Øvrige finansielle omkostninger	-60.697
Resultat før skat	1.445.096
Skat af årets resultat	-318.744
Årets resultat	1.126.352
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	1.126.352
Disponeret i alt	1.126.352

Balance

Aktiver	
<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>
Anlægsaktiver	
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	801.922
1 Investeringsejendomme	7.432.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.233.922</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.233.922</u>
 Omsætningsaktiver	
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.288</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.288</u>
Likvide beholdninger	<u>7.104</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.392</u>
Aktiver i alt	<u>8.244.314</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	60.000
Overført resultat	1.126.352
Egenkapital i alt	1.186.352
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	318.150
Hensatte forpligtelser i alt	318.150
Gældsforpligtelser	
2 Gæld til realkreditinstitutter	4.634.582
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.634.582
Kortfristet del af langfristet gæld	156.554
Gæld til pengeinstitutter	84.582
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500
Gæld til associerede virksomheder	1.715.000
Selskabsskat	594
Anden gæld	136.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.105.230
Gældsforpligtelser i alt	6.739.812
Passiver i alt	8.244.314
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Noter

	<u>31/12 2019</u>
1. Investeringsejendomme	
Kostpris 6. november 2018	<u>6.014.586</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>6.014.586</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.417.414</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>1.417.414</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>7.432.000</u>

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Lejlighederne er værdiansat ud fra faktisk husleje og omkostninger, og en forrentningsfaktor på 5 %.

Regulering af ejendommens værdi som følge af anvendelse af ændret afkastkrav:

+0,5 %	kr. -675.582
-0,5 %	kr. 825.844

2. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.791.136
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-156.554</u>
	<u>4.634.582</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.010.334</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.872 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 8.234 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bjarke Munk Hagner

Som Direktør
På vegne af HRH Bolig ApS
PID: 9208-2002-2-868005909451
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2020 kl.: 08:28:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sten Moeslund Hansen

Som Direktør
På vegne af HRH Bolig ApS
PID: 9208-2002-2-799489901672
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2020 kl.: 19:27:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lotte Mølskov Rønfeldt

Som Direktør
På vegne af HRH Bolig ApS
PID: 9208-2002-2-811090473444
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 09:19:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mads Klausen

Som Statsaut. revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision
RID: 59286557
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2020 kl.: 08:39:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Rønfeldt

Som Dirigent
På vegne af HRH Bolig ApS
PID: 9208-2002-2-542376522817
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2020 kl.: 09:57:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 85feae80ngZR57263138