



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

HRH Bolig ApS

Pregelvang 15, 9600 Aars

CVR-nr. 40 00 29 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2024.

Peter Rønfeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 4. marts 2024

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 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 4. marts 2024

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Lars Ehmsen Boysen

Statsaut. revisor
mne49108

Selskabsoplysninger

Selskabet

HRH Bolig ApS
Pregelvang 15
9600 Aars

CVR-nr.: 40 00 29 01

Regnskabsår: 1. januar - 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 175.862 kr. mod 274.247 kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, 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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme 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”.

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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	424.652	505.152
Værdiregulering af investeringsejendomme	44.790	29.370
Andre finansielle indtægter	23.865	9.600
Øvrige finansielle omkostninger	-263.925	-191.241
Resultat før skat	229.382	352.881
Skat af årets resultat	-53.520	-78.634
Årets resultat	175.862	274.247
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	175.862	274.247
Disponeret i alt	175.862	274.247

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	746.455	73.498
2	Investeringsejendomme	11.778.205	11.706.321
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.524.660</u>	<u>11.779.819</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.524.660</u>	<u>11.779.819</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	2.474	9.234
	Periodeafgrænsningsposter	3.571	3.239
	Tilgodehavender i alt	<u>6.045</u>	<u>12.473</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	360.000
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>360.000</u>
	Likvide beholdninger	0	100.613
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.045</u>	<u>473.086</u>
	Aktiver i alt	<u>12.530.705</u>	<u>12.252.905</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	3.426.658	3.250.796
Egenkapital i alt	3.486.658	3.310.796
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	568.730	556.900
Hensatte forpligtelser i alt	568.730	556.900
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	6.044.081	6.198.492
Gæld til kapitalinteresser	1.715.000	1.715.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.759.081	7.913.492
Kortfristet del af langfristet gæld	171.886	208.723
Gæld til pengeinstitutter	270.413	13
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	15.578	17.322
Anden gæld	243.359	230.659
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	716.236	471.717
Gældsforpligtelser i alt	8.475.317	8.385.209
Passiver i alt	12.530.705	12.252.905

4 Oplysninger om dagsværdi**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

	2023	2022
1. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	73.498	73.498
Tilgang i årets løb	672.957	0
Kostpris 31. december 2023	746.455	73.498
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	746.455	73.498
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	9.207.208	9.203.843
Tilgang i årets løb	27.094	3.365
Kostpris 31. december 2023	9.234.302	9.207.208
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.499.113	2.469.743
Årets regulering til dagsværdi	44.790	29.370
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	2.543.903	2.499.113
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	11.778.205	11.706.321
<p>Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Lejlighederne er værdiansat ud fra faktisk husleje og omkostninger, og en forrentningsfaktor på hhv. 4,25% og 5,20%</p>		
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.215.967	6.407.215
Heraf forfalder inden for 1 år	-171.886	-208.723
	6.044.081	6.198.492
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.416.491	5.558.579

Noter

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>11.778.205</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>44.790</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.287 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.778 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har overfor Ejerforeningen Østerport tinglyst hæftelse for 20 t.kr.

Bjarne Munk Hagner

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarke Munk Hagner

Direktør

ID: 3bb93dc7-071f-4929-9335-781a1f0cdba5

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2024 kl.: 12:54:17

Underskrevet med MitID



Sten Moeslund Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sten Moeslund Hansen

Direktør

ID: 757427e0-42fb-473c-add7-3560edaac2b8

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 14:52:53

Underskrevet med MitID



Lotte Mølskov Rønfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lotte Mølskov Rønfeldt

Direktør

ID: 184a10da-191c-4c47-8941-91eb39d2a7de

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2024 kl.: 09:53:52

Underskrevet med MitID



Lars Ehmsen Boysen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Ehmsen Boysen

Revisor

ID: 902cc9ac-0b08-47d8-8a65-a10f25728cea

Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 07:57:07

Underskrevet med MitID



Peter Rønfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Rønfeldt

Dirigent

ID: 26922471-8ff2-41e3-b748-9473dceecf78

Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 08:33:09

Underskrevet med MitID

