



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

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2022.

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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 12. maj 2022

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 2021 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 revisoreres 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 12. maj 2022

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: 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 823.947 kr. mod 1.026.250 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2021 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

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 ejendomme”.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	466.274	449.018
Værdiregulering af investeringsejendomme	736.088	865.781
Andre finansielle indtægter	19.449	196.284
Øvrige finansielle omkostninger	-168.060	-195.371
Resultat før skat	1.053.751	1.315.712
Skat af årets resultat	-229.804	-289.462
Årets resultat	823.947	1.026.250
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	823.947	1.026.250
Disponeret i alt	823.947	1.026.250

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
1 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	73.498	75.100
2 Investeringsejendomme	11.673.586	11.538.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.747.084</u>	<u>11.613.100</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.747.084</u>	<u>11.613.100</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	3.076	3.560
Tilgodehavender i alt	<u>3.076</u>	<u>3.560</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	409.520	0
Værdipapirer i alt	<u>409.520</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	35.272	133.944
Omsætningsaktiver i alt	<u>447.868</u>	<u>137.504</u>
Aktiver i alt	<u>12.194.952</u>	<u>11.750.604</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	60.000	60.000
	Overført resultat	2.976.549	2.152.602
	Egenkapital i alt	<u>3.036.549</u>	<u>2.212.602</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	549.700	508.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>549.700</u>	<u>508.700</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	6.385.290	6.814.111
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.385.290</u>	<u>6.814.111</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	250.940	254.455
	Gæld til pengeinstitutter	5.110	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	12.500
	Selskabsskat	18.804	18.912
	Anden gæld	1.933.559	1.929.324
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.223.413</u>	<u>2.215.191</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.608.703</u>	<u>9.029.302</u>
	Passiver i alt	<u>12.194.952</u>	<u>11.750.604</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2021	2020
	31/12 2021	31/12 2020
1. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2021	75.100	801.922
Tilgang i årets løb	73.498	75.100
Overført til investeringsejendomme	-75.100	-801.922
Kostpris 31. december 2021	73.498	75.100
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	73.498	75.100
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	9.254.805	6.014.586
Tilgang i årets løb	1.569.148	3.240.219
Afgang i årets løb	-1.620.110	0
Kostpris 31. december 2021	9.203.843	9.254.805
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	2.283.195	1.417.414
Årets regulering til dagsværdi	186.548	865.781
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	2.469.743	2.283.195
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	11.673.586	11.538.000

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Lejlighederne er værdiansat ud fra faktisk husleje og omkostninger, og en forrentningsfaktor på hhv. 4,10% og 5 %.

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

+0,5 %	kr. -1.095.000
-0,5 %	kr. 1.349.000

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.636.230	7.068.566
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-250.940</u>	<u>-254.455</u>
	<u>6.385.290</u>	<u>6.814.111</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.508.728</u>	<u>5.889.952</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.636 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 11.673 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen Østerport. 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: 12-05-2022 kl.: 13:14:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sten Moeslund Hansen

Som Direktør
På vegne af HRH Bolig ApS
PID: 9208-2002-2-799489901672
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 13:27:02
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lotte Mølskov Rønfeldt

Som Direktør
På vegne af HRH Bolig ApS
PID: 9208-2002-2-811090473444
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 12:33:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mads Klausen

Som Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision
RID: 59286557
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 14:24:45
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Rønfeldt

Som Dirigent
På vegne af HRH Bolig ApS
PID: 9208-2002-2-542376522817
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 20:59:13
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: fc3e54pphUM247621359