



**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 28<sup>1</sup> · 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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2021.

---

Peter Rønfeldt  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 11. maj 2021

### **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 2020 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 Ethiske 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 11. maj 2021

**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Mads Klausen  
Statsaut. revisor  
mnc34078

## 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 1.026.250 kr. mod 1.126.352 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 2020 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

## 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 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 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 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. 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 nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020	6/11 2018 - 31/12 2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>449.018</b>	<b>88.379</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	865.781	1.417.414
Andre finansielle indtægter	196.284	0
Øvrige finansielle omkostninger	-195.371	-60.697
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.315.712</b>	<b>1.445.096</b>
Skat af årets resultat	-289.462	-318.744
<b>Årets resultat</b>	<b>1.026.250</b>	<b>1.126.352</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.026.250	1.126.352
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.026.250</b>	<b>1.126.352</b>

**Balance 31. december**

Aktiver		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	75.100	801.922
2 Investeringsejendomme	11.538.000	7.432.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.613.100</u>	<u>8.233.922</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.613.100</u></b>	<b><u>8.233.922</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	3.560	3.288
Tilgodehavender i alt	<u>3.560</u>	<u>3.288</u>
Likvide beholdninger	<u>133.944</u>	<u>7.104</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>137.504</u></b>	<b><u>10.392</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.750.604</u></b>	<b><u>8.244.314</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	60.000	60.000
	Overført resultat	2.152.602	1.126.352
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>2.212.602</b></u>	<u><b>1.186.352</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	508.700	318.150
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>508.700</b></u>	<u><b>318.150</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	6.814.111	4.634.582
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.814.111</u>	<u>4.634.582</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	254.455	156.554
	Gæld til pengeinstitutter	0	84.582
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
	Selskabsskat	18.912	594
	Anden gæld	1.929.324	1.851.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.215.191</u>	<u>2.105.230</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>9.029.302</b></u>	<u><b>6.739.812</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>11.750.604</b></u>	<u><b>8.244.314</b></u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	31/12 2020	31/12 2019
<b>1. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2020	801.922	0
Tilgang i årets løb	75.100	801.922
Overført til investeringsejendomme	-801.922	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>75.100</b>	<b>801.922</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>75.100</b>	<b>801.922</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	6.014.586	6.014.586
Tilgang i årets løb	3.240.219	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>9.254.805</b>	<b>6.014.586</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	1.417.414	0
Årets regulering til dagsværdi	865.781	1.417.414
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>2.283.195</b>	<b>1.417.414</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>11.538.000</b>	<b>7.432.000</b>

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. -1.049.000
-0,5 %	kr. 1.281.000

**Noter**

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.068.566	4.791.136
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-254.455</u>	<u>-156.554</u>
	<b><u>6.814.111</u></b>	<b><u>4.634.582</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.889.952</u>	<u>4.010.334</u>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.459 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 11.538 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5 t.kr. til sikkerhed for Ejerlejl foreningen. 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: 18-05-2021 kl.: 08:51:25  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Sten Moeslund Hansen

Som Direktør  
På vegne af HRH Bolig ApS  
PID: 9208-2002-2-799489901672  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2021 kl.: 07:47:13  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lotte Mølskov Rønfeldt

Som Direktør  
På vegne af HRH Bolig ApS  
PID: 9208-2002-2-811090473444  
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2021 kl.: 12:37:08  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mads Klausen

Som Statsaut. revisor  
På vegne af Sønderjyllands Revision  
RID: 59286557  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2021 kl.: 08:58:00  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Peter Rønfeldt

Som Dirigent  
På vegne af HRH Bolig ApS  
PID: 9208-2002-2-542376522817  
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2021 kl.: 09:58:16  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 387922e2USw242326192