



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2023.

Peter Rønfeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 3. april 2023

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 2022 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 3. april 2023

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Mads Klausen

Statsaut. revisor
mne34078

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 274.247 kr. mod 823.947 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 ejendommens 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

Investeringsjendomme

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 acon-to skatter.

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 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	505.152	466.274
Værdiregulering af investeringsejendomme	29.370	736.088
Andre finansielle indtægter	9.600	19.449
Øvrige finansielle omkostninger	-191.241	-168.060
Resultat før skat	352.881	1.053.751
Skat af årets resultat	-78.634	-229.804
Årets resultat	274.247	823.947
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	274.247	823.947
Disponeret i alt	274.247	823.947

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
1 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	73.498	73.498
2 Investeringsejendomme	11.706.321	11.673.586
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.779.819</u>	<u>11.747.084</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.779.819</u>	<u>11.747.084</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	9.234	0
Periodeafgrænsningsposter	3.239	3.076
Tilgodehavender i alt	<u>12.473</u>	<u>3.076</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	360.000	409.520
Værdipapirer i alt	<u>360.000</u>	<u>409.520</u>
Likvide beholdninger	100.613	35.272
Omsætningsaktiver i alt	<u>473.086</u>	<u>447.868</u>
Aktiver i alt	<u>12.252.905</u>	<u>12.194.952</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	3.250.796	2.976.549
Egenkapital i alt	3.310.796	3.036.549
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	556.900	549.700
Hensatte forpligtelser i alt	556.900	549.700
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	6.198.492	6.385.290
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.198.492	6.385.290
Kortfristet del af langfristet gæld	208.723	250.940
Gæld til pengeinstitutter	13	5.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	17.322	18.804
Anden gæld	1.945.659	1.933.559
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.186.717	2.223.413
Gældsforpligtelser i alt	8.385.209	8.608.703
Passiver i alt	12.252.905	12.194.952

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

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2022	73.498	75.100
Tilgang i årets løb	0	73.498
Overført til investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-75.100</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>73.498</u>	<u>73.498</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>73.498</u>	<u>73.498</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	9.203.843	9.254.805
Tilgang i årets løb	3.365	1.569.148
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.620.110</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>9.207.208</u>	<u>9.203.843</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	2.469.743	2.283.195
Årets regulering til dagsværdi	<u>29.370</u>	<u>186.548</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>2.499.113</u>	<u>2.469.743</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>11.706.321</u>	<u>11.673.586</u>

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%

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.407.215	6.636.230
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-208.723</u>	<u>-250.940</u>
	<u>6.198.492</u>	<u>6.385.290</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.558.579</u>	<u>5.508.728</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.490 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.706 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen Østerport. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
5. Oplysninger om dagsværdi		<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2022		<u>360.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-49.520</u>

Sten Moeslund Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sten Moeslund Hansen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 20:44:00

Underskrevet med MitID



Bjarke Munk Hagner

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarke Munk Hagner

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 11:33:33

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: 04-04-2023 kl.: 08:42:01

Underskrevet med MitID



Mads Klausen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mads Klausen

Revisor

ID: 59286557

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 11:41:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Ehmsen Boysen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Ehmsen Boysen

Revisor

ID: 12421396

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 08:44:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Rønfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Rønfeldt

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 11:43:34

Underskrevet med MitID

