



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

HV EJENDOMME, VEJLE APS

BUGATTIVEJ 5F, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. august 2020

Morten Ib

CVR-NR. 40 25 64 90

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HV Ejendomme, Vejle ApS Bugattivej 5F 7100 Vejle
	CVR-nr.: 40 25 64 90 Stiftet: 1. februar 2019 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Hylsberg Berggreen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for HV Ejendomme, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. august 2020

Direktion:

Lars Hyldsberg Berggreen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i HV Ejendomme, Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HV Ejendomme, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Vejle, den 26. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		384.628
DRIFTSRESULTAT		384.628
Andre finansielle indtægter.....	1	210.891
Andre finansielle omkostninger.....	2	-192.682
RESULTAT FØR SKAT		402.837
Skat af årets resultat.....	3	-48.926
ÅRETS RESULTAT		353.911
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		353.911
I ALT		353.911

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		7.795.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.795.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.795.000
Periodeafgrænsningsposter.....		8.815
Tilgodehavender.....		8.815
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.815
AKTIVER.....		7.803.815

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		781.185
EGENKAPITAL.....	5	831.185
Hensættelse til udskudt skat.....		330.971
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		330.971
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.830.213
Fælleslån ejerforeningen Vedelsgade.....		35.161
Depositum.....		160.127
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		450.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.475.501
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	286.800
Gæld til pengeinstitutter.....		693.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.318
Selskabsskat.....		24.181
Anden gæld.....		99.836
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.166.158
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.641.659
PASSIVER.....		7.803.815
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9	
Medarbejderforhold	10	

NOTER

	2019 kr.	Note
Særlige poster		1
I regnskabsposten andre finansielle indtægter indgår en eftergivelse af gæld til kapitalejer på i alt 211 tkr.		
Andre finansielle omkostninger		2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	19.259	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	173.423	
	192.682	
Skat af årets resultat		3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.181	
Regulering af udskudt skat.....	24.745	
	48.926	
Materielle anlægsaktiver		4
	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....	7.795.000	
Kostpris 31. december 2019.....	7.795.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	7.795.000	

Boligejendomme

Investeringsejendommene består af to udlejningejendomme. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.

Det årlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 279 tkr., samlet for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 71 tkr., samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,67 % til 6,78 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Erhvervsjendom

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.

Det årlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 186 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 3 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 68 tkr., samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

				Note
Egenkapital				5
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	427.274	0	477.274
Overførsel til/fra andre poster.....		-427.274	427.274	
Forslag til resultatdisponering.....			353.911	353.911
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	0	781.185	831.185
 Langfristede gældsforpligtelser				 6
		31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.111.013	280.800	3.008.378
Fælleslån ejerforeningen Vedelsgade.....		41.161	6.000	11.161
Depositum.....		160.127	0	160.127
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		450.000	0	450.000
		5.762.301	286.800	3.629.666
 Eventualposter mv.				 7
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KSI Gruppen Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.111 tkr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 7.795 tkr.				
Til sikkerhed for bankgæld er der stillet ejerpantebreve på 1.850 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.545 tkr.				
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der stillet pantebreve på 65 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.545 tkr.				
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling				 9
Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.				

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HV Ejendomme, Vejle ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms i den periode, lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.