

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 34
8370 Hadsten
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 98 34 33

www.grantthornton.dk

HR Ejendomme 2019 ApS

Torupgårdvej 10, 8860 Ulstrup

CVR-nr. 40 27 71 45

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2023.

Hans Bisballe Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for HR Ejendomme 2019 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulstrup, den 9. november 2023

Direktion

Hans Bisballe Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i HR Ejendomme 2019 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HR Ejendomme 2019 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 revisorerets 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.

Hadsten, den 9. november 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Ruben Stæhr

statsautoriseret revisor
mne34327

Selskabsoplysninger

Selskabet	HR Ejendomme 2019 ApS Torupgårdvej 10 8860 Ulstrup
	CVR-nr.: 40 27 71 45
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Hans Bisballe Rasmussen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 34 8370 Hadsten

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	898.952	271.693
Værdiregulering af investeringsejendomme	-24.709	609.650
Andre finansielle indtægter	1.155.682	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-304.608	-190.877
Resultat før skat	1.725.317	690.466
3 Skat af årets resultat	-377.354	-151.886
Årets resultat	1.347.963	538.580
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.347.963	538.580
Disponeret i alt	1.347.963	538.580

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>10.444.141</u>	<u>10.554.250</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.444.141</u>	<u>10.554.250</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.444.141</u>	<u>10.554.250</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>670.009</u>	<u>32.209</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>670.009</u>	<u>32.209</u>
	Aktiver i alt	<u>11.114.150</u>	<u>10.586.459</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.513.698	2.165.735
Egenkapital i alt	3.563.698	2.215.735
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	597.326	601.166
Hensatte forpligtelser i alt	597.326	601.166
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.535.000	5.763.180
6 Deposita	201.600	201.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.736.600	5.964.780
Kortfristet del af langfristet gæld	69.000	167.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.316	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.670.616	1.583.572
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	381.194	30.206
Anden gæld	81.400	16.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.216.526	1.804.778
Gældsforpligtelser i alt	6.953.126	7.769.558
Passiver i alt	11.114.150	10.586.459

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dertil beslægtet virksomhed.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	64.059	18.831
Andre finansielle omkostninger	<u>240.549</u>	<u>172.046</u>
	<u>304.608</u>	<u>190.877</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	381.194	30.206
Årets regulering af udskudt skat	<u>-3.840</u>	<u>121.680</u>
	<u>377.354</u>	<u>151.886</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	7.765.120	5.702.620
Tilgang i årets løb	263.450	2.062.500
Afgang i årets løb	<u>-348.850</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>7.679.720</u>	<u>7.765.120</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	2.789.130	2.179.480
Årets regulering til dagsværdi	<u>-24.709</u>	<u>609.650</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	<u>2.764.421</u>	<u>2.789.130</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>10.444.141</u>	<u>10.554.250</u>

Selskabets ejendomme er alle beliggende i Ulstrup og består af 5 rækkehuse med en årlig leje på 491 t.kr., samt et dobbelthus, der er færdiggjort og fuldt udlejet fra foråret 2022 med en årlig leje på t.kr. 209. Derudover er der købt en ejendom sidst på året, som er indregnet til kostpris, t.kr. 263.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastkravet er fastsat til 5,5% (5% sidste år).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning (t.kr.):

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,0	9.613	10.444	-831
5,5	10.444	10.444	0
5,0	11.442	10.444	998
		<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		4.604.000	5.930.180
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-69.000</u>	<u>-167.000</u>
		<u>4.535.000</u>	<u>5.763.180</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>4.220.993</u>	<u>5.087.000</u>
6. Deposita			
Deposita i alt		201.600	201.600
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt		<u>201.600</u>	<u>201.600</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>0</u>	<u>0</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.763 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 11.708 t.kr.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for realkreditinstitut er der stillet bankgaranti på 237 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for HR Invest 2019 ApS og HR Ejendomme 2019 ApS gæld til pengeinstituttet, der pr. 30. juni 2023 udgør 0 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HR Invest 2019 ApS, CVR-nr. 40263519, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HR Ejendomme 2019 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

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 baseret på aktuelle markedrappporter 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HR Ejendomme 2019 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans Bisballe Rasmussen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: fe65bd6f-5f10-44cd-93ed-a131f2bb26d2

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-11-10 12:03:05 UTC



Ruben Stæhr (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 2afa55c3-ebfc-40df-8606-90729a2aea40

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-11-13 06:59:35 UTC



Hans Bisballe Rasmussen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: fe65bd6f-5f10-44cd-93ed-a131f2bb26d2

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-11-13 07:08:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**