



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

**T** 7452 0152

**F** 7452 7454

**E** haderslev@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

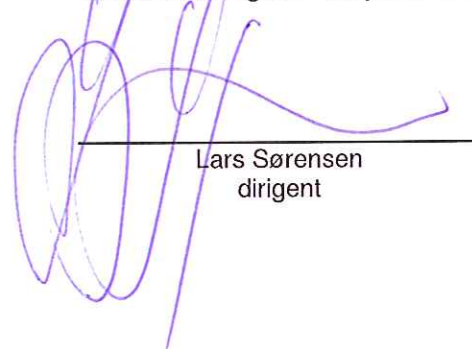
*FSR - danske revisorer*

## Haderslev Ejendomme ApS

Klokkervej 17, Hasle  
8210 Aarhus V

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2019**  
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2020



---

Lars Sørensen  
dirigent

CVR-nr. 40 71 23 21

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. maj 2020

Direktion



Lars Sørensen  
direktør



Jacob Sørensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Haderslev Ejendomme ApS*

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Haderslev, den 12. maj 2020

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD  
Registreret revisor  
MNE-nr. 12488



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Haderslev Ejendomme ApS Klokkevej 17, Hasle 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 40 71 23 21
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: Aarhus
<b>Direktion</b>	Lars Sørensen, direktør Jacob Sørensen, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investering og administration af faste ejendomme samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 142.493, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 683.349.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Det igangværende Corona-virus udbrud i Danmark og resten af verden, forventes på nuværende tidspunkt ikke at påvirke selskabets drift væsentligt i det kommende år, da selskabets ejendom p.t. er fuldt udlejet. Udvikler udbruddet sig voldsomt, er det i sagens natur ikke muligt at forudse konsekvenserne.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haderslev Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter forbrug af omkostninger anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Bygninger- disse forventes gennem løbende vedligeholdelse at bevare værdien, og afskrives derfor ikke, idet dette vil sløre det retvisende billede.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	6.800 t.kr.
Installationer	7-15 år	0 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter mv.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>618.002</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-127.584</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>490.418</b>
Finansielle indtægter		90.700
Finansielle omkostninger		<u>-398.434</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>182.684</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-40.191</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>142.493</u></b>
Overført resultat		<u>142.493</u>
		<b><u>142.493</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		12.680.000
Installationer		30.553
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>12.710.553</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>12.710.553</u>
Andre tilgodehavender		1.743
Selskabsskat		2.756
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.499</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>31.040</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>35.539</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>12.746.092</u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		643.349
<b>Egenkapital</b>	4	<u>683.349</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	789.507
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>789.507</u>
Finansielle kontrakter, Renteswap		427.511
Gæld til realkreditinstitutter		6.851.161
Andre kreditinstitutter		2.250.182
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>9.528.854</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	234.900
Banker		416.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.765
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		657.900
Anden gæld		76.152
Deposita		309.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.744.382</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>11.273.236</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>12.746.092</u>
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Noter

	2019			
	kr.			
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	127.584			
	<u>127.584</u>			
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	57.244			
Årets udskudte skat	-17.053			
	<u>40.191</u>			
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og byg- ninger	Installationer		
Kostpris 1. januar 2019	12.800.000	248.228		
Tilgang i årets løb	0	5.375		
Kostpris 31. december 2019	<u>12.800.000</u>	<u>253.603</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	215.466		
Årets afskrivninger	120.000	7.584		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>120.000</u>	<u>223.050</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>12.680.000</u>	<u>30.553</u>		
<b>4 Egenkapital</b>				
	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	40.000	543.356	0	583.356
Omkostninger ved stiftelse	0	0	-42.500	-42.500
Årets resultat	0	0	142.493	142.493
Overført fra overkurs ved emission	0	-543.356	543.356	0
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>643.349</u>	<u>683.349</u>

## Noter

	2019
	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	806.560
Anvendt i året	<u>-17.053</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>	<u><u>789.507</u></u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Finansielle kontrakter, Renteswap	517.789	427.511	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	7.321.017	7.086.061	234.900	5.911.560
Andre kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>2.250.182</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>7.838.806</u></u>	<u><u>9.763.754</u></u>	<u><u>234.900</u></u>	<u><u>5.911.560</u></u>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.157 (nom. restgæld t.kr.2.979), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 7.530. Herudover er driftmidler i et vist omfang omfattet af pantet.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er tinglyst ejerpantebrev nom t.kr.2.000 i ejendommen Gåskærgade 1, 6100 Haderslev.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.900 (nom. restgæld t.kr.2.900), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 3, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.873.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 580 og t.kr. 1.053 (nom. restgæld t.kr.1.207), er der givet pant i ejendommen Lansenervej 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.277.