



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 2021
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2022

Lars Sørensen
dirigent

CVR-nr. 40 71 23 21

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 3. juni 2022

Direktion

A large, stylized black ink signature of Lars Sørensen, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke.

Lars Sørensen
direktør

A blue ink signature of Jacob Sørensen, featuring a circular flourish followed by a long horizontal line extending to the right.

Jacob Sørensen
direktør

Jacob Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Haderslev Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Haderslev Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 3. juni 2022

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



Kim Pedersen, HD
Registreret revisor
MNE-nr. mne12488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Haderslev Ejendomme ApS
Klokkervej 17, Hasle
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 40 71 23 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Lars Sørensen, direktør
Jacob Sørensen, direktør

Revisor

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 2021 udviser et overskud på kr. 345.717, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.343.604.

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.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haderslev Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

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. 30.700 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		751.971	801.230
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-128.831	-127.356
Resultat før finansielle poster		623.140	673.874
Finansielle indtægter		0	2
Finansielle omkostninger		-179.540	-313.472
Resultat før skat		443.600	360.404
Skat af årets resultat	2	-97.883	-95.427
Årets resultat		345.717	264.977
Overført resultat		345.717	264.977
		345.717	264.977

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.440.000	12.560.000
Installationer		27.459	33.040
Materielle anlægsaktiver	3	<u>12.467.459</u>	<u>12.593.040</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.467.459</u>	<u>12.593.040</u>
Andre tilgodehavender		0	452
Periodeafgrænsningsposter		22.905	22.622
Tilgodehavender		<u>22.905</u>	<u>23.074</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>148.923</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.905</u>	<u>171.997</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.490.364</u></u>	<u><u>12.765.037</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.303.604	905.826
Egenkapital		1.343.604	945.826
Hensættelse til udskudt skat	4	752.961	771.964
Hensatte forpligtelser i alt		752.961	771.964
Gæld til realkreditinstitutter		7.767.054	8.172.613
Andre kreditinstitutter		686.484	771.174
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.453.538	8.943.787
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	514.801	512.774
Banker		314.626	392.033
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.300	39.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		684.480	671.058
Selskabsskat		42.886	100.970
Anden gæld		18.368	76.075
Deposita		312.500	311.550
Kortfristede gældsforpligtelser		1.940.261	2.103.460
Gældsforpligtelser i alt		10.393.799	11.047.247
Passiver i alt		12.490.364	12.765.037

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	905.826	945.826
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	52.061	52.061
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	40.000	957.887	997.887
Årets resultat	0	345.717	345.717
Egenkapital 31. december 2021	40.000	1.303.604	1.343.604

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	128.831	127.356
	128.831	127.356
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	116.886	112.970
Årets udskudte skat	-19.003	-17.543
	97.883	95.427
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Installationer
Kostpris 1. januar 2021	12.800.000	263.446
Tilgang i årets løb	0	3.250
Kostpris 31. december 2021	12.800.000	266.696
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	240.000	230.406
Årets afskrivninger	120.000	8.831
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	360.000	239.237
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	12.440.000	27.459
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	771.964	789.507
Anvendt i året	-19.003	-17.543
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	752.961	771.964

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.576.187	8.172.655	405.601	6.123.451
Andre kreditinstitutter	880.374	795.684	109.200	250.000
	9.456.561	8.968.339	514.801	6.373.451

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut DLR, t.kr. 5.608 (nom. restgæld t.kr. 5.099), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.389. Herudover er driftmidler i et vist omfang omfattet af pantet.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut DLR, t.kr. 2.139 (nom. restgæld t.kr. 2.021), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 3, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr.2.820.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut Nykredit, t.kr. 580 og t.kr. 1.053 (nom. restgæld t.kr. 1.053), er der givet pant i ejendommen Lansenervej 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 2.231.