



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

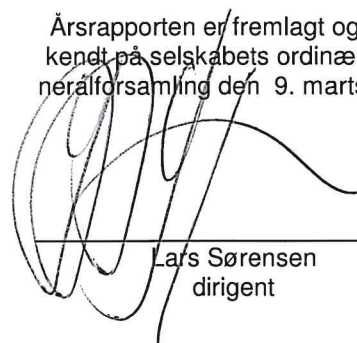
FSR - danske revisorer

Haderslev Ejendomme ApS

Klokkervej 17, Hasle
Aarhus V

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2020
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2021



Lars Sørensen
dirigent

CVR-nr. 40 71 23 21

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

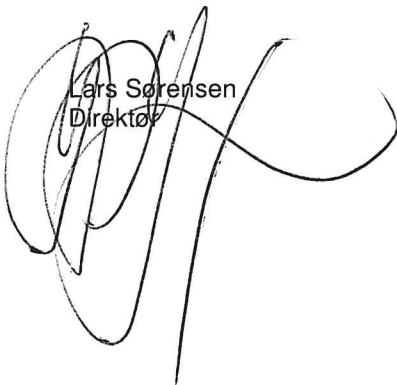
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2021

Direktion

A large, stylized black ink signature of Lars Sørensen, written over the printed name and title.

Lars Sørensen
Direktør

A blue ink signature of Jacob Sørensen, written over the printed name and title.

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

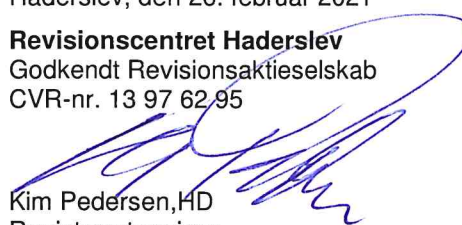
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 26. februar 2021

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 2020

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 2020 udviser et overskud på kr. 264.977, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 945.826.

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 2020 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 2020 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. 14.100 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 nominal 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		801.230	618.002
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-127.356	-127.584
Resultat før finansielle poster		673.874	490.418
Finansielle indtægter		2 90.700	90.700
Finansielle omkostninger		-313.472	-398.434
Resultat før skat		360.404	182.684
Skat af årets resultat	2	-95.427	-40.191
Årets resultat		264.977	142.493
Overført resultat		264.977	142.493
		264.977	142.493

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.560.000	12.680.000
Installationer		33.040	30.553
Materielle anlægsaktiver	3	12.593.040	12.710.553
Anlægsaktiver i alt		12.593.040	12.710.553
Andre tilgodehavender		452	1.743
Selskabsskat		0	2.756
Periodeafgrænsningsposter		22.622	0
Tilgodehavender		23.074	4.499
Likvide beholdninger		148.923	31.040
Omsætningsaktiver i alt		171.997	35.539
Aktiver i alt		12.765.037	12.746.092

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		905.826	643.349
Egenkapital		945.826	683.349
Hensættelse til udskudt skat	4	771.964	789.507
Hensatte forpligtelser i alt		771.964	789.507
Finansielle kontrakter, Renteswap		0	427.511
Gæld til realkreditinstitutter		8.172.613	6.851.161
Andre kreditinstitutter		771.174	2.250.182
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.943.787	9.528.854
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	512.774	234.900
Banker		392.033	416.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.000	49.765
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		671.058	657.900
Selskabsskat		100.970	0
Anden gæld		76.075	76.152
Deposita		311.550	309.165
Kortfristede gældsforpligtelser		2.103.460	1.744.382
Gældsforpligtelser i alt		11.047.247	11.273.236
Passiver i alt		12.765.037	12.746.092
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	40.000	643.349	683.349
Omkostninger ved stiftelse	0	-2.500	-2.500
Årets resultat	0	264.977	264.977
Egenkapital 31. december 2020	40.000	905.826	945.826

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	127.356	127.584
	127.356	127.584
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	112.970	57.244
Årets udskudte skat	-17.543	-17.053
	95.427	40.191
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Installationer
Kostpris 1. januar 2020	12.800.000	253.603
Tilgang i årets løb	0	9.843
Kostpris 31. december 2020	12.800.000	263.446
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	120.000	223.050
Årets afskrivninger	120.000	7.356
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	240.000	230.406
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	12.560.000	33.040
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	789.507	806.560
Anvendt i året	-17.543	-17.053
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	771.964	789.507

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Finansielle kontrakter, Renteswap	427.511	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	7.086.061	8.576.187	403.574	6.533.845
Andre kreditinstitutter	2.250.182	880.374	109.200	334.000
	9.763.754	9.456.561	512.774	6.867.845

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. 5.364), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 7.459. 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. 2.082), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 3, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr.2.847.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut Nykredit, t.kr. 580 og t.kr. 1.053 (nom. restgæld t.kr. 1.129), er der givet pant i ejendommen Lansenervej 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 2.254.