



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

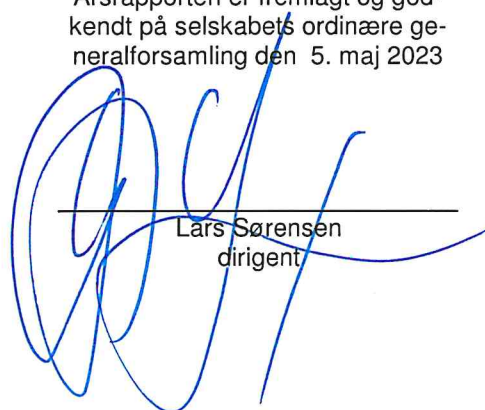
FSR - danske revisorer

Haderslev Ejendomme ApS

Klokkervej 17, Hasle
8210 Aarhus V

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2023



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 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 24. april 2023

Direktion



Lars 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 2022 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 24. april 2023

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 2022
	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 2022 udviser et overskud på kr. 395.245, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.738.849.

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 2022 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 2022 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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		804.750	751.971
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-128.550	-128.831
Resultat før finansielle poster		676.200	623.140
Finansielle omkostninger		-170.141	-179.540
Resultat før skat		506.059	443.600
Skat af årets resultat	2	-110.814	-97.883
Årets resultat		395.245	345.717
Overført resultat		395.245	345.717
		395.245	345.717

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	12.320.000	12.440.000
Installationer	3	23.909	27.459
Materielle anlægsaktiver		<u>12.343.909</u>	<u>12.467.459</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.343.909</u>	<u>12.467.459</u>
Andre tilgodehavender		130.097	0
Periodeafgrænsningsposter		23.596	22.905
Tilgodehavender		<u>153.693</u>	<u>22.905</u>
Likvide beholdninger		<u>93.449</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>247.142</u>	<u>22.905</u>
Aktiver i alt		<u>12.591.051</u>	<u>12.490.364</u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.698.849	1.303.604
Egenkapital		1.738.849	1.343.604
Hensættelse til udskudt skat	4	734.085	752.961
Hensatte forpligtelser i alt		734.085	752.961
Gæld til realkreditinstitutter		7.360.409	7.767.054
Andre kreditinstitutter		596.383	686.484
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.956.792	8.453.538
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	520.432	514.801
Banker		288.355	314.626
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.502	7.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.173	45.300
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		698.170	684.480
Selskabsskat		108.690	42.886
Anden gæld		179.953	18.368
Deposita		293.050	312.500
Kortfristede gældsforpligtelser		2.161.325	1.940.261
Gældsforpligtelser i alt		10.118.117	10.393.799
Passiver i alt		12.591.051	12.490.364

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.303.604	1.343.604
Årets resultat	0	395.245	395.245
Egenkapital 31. december 2022	40.000	1.698.849	1.738.849

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>128.550</u>	<u>128.831</u>
	<u>128.550</u>	<u>128.831</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	129.690	116.886
Årets udskudte skat	<u>-18.876</u>	<u>-19.003</u>
	<u>110.814</u>	<u>97.883</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Installationer</u>
	ninger	
Kostpris 1. januar 2022	12.800.000	266.696
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>5.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>12.800.000</u>	<u>271.696</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	360.000	239.237
Årets afskrivninger	<u>120.000</u>	<u>8.550</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>480.000</u>	<u>247.787</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>12.320.000</u>	<u>23.909</u>
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	752.961	771.964
Anvendt i året	<u>-18.876</u>	<u>-19.003</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>734.085</u>	<u>752.961</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.172.655	7.767.541	407.132	5.709.326
Andre kreditinstitutter	795.684	709.683	113.300	143.000
	8.968.339	8.477.224	520.432	5.852.326

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 5.608 (nom. restgæld t.kr. 4.833), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 7.318. Herudover er driftmidler i et vist omfang omfattet af pantet.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.139 (nom. restgæld t.kr. 1.958), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 3, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.793.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 580 og t.kr. 1.053 (nom. restgæld t.kr. 351 og t.kr. 625), er der givet pant i ejendommen Lansenervej 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.208.