



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 2023
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2024



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 årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2023 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

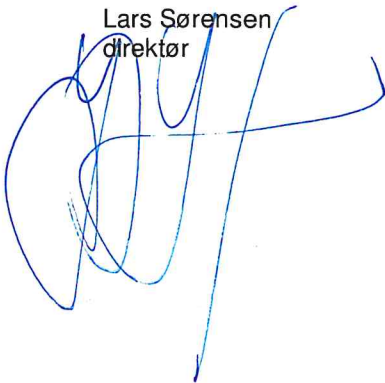
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. marts 2024

Direktion

Lars Sørensen
direktør

A blue ink signature of Lars Sørensen, consisting of several large, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jacob Sørensen
direktør

A blue ink signature of Jacob Sørensen, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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 2023 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 21. marts 2024

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



Kim Pedersen, HD
Registreret revisor
mne12488



Selskabsoplysninger

Selskabet

Haderslev Ejendomme ApS
Klokkervej 17, Hasle
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 40 71 23 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Lars Sørensen, direktør
Jacob Sørensen, direktør

Revisor

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hansborggade 30
6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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 2023 udviser et overskud på DKK 642.539, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.381.388.

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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 DKK 32.000 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 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 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 nettorealisationsværdi.

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 2023

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 716.908 | 804.750 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 1 | -127.523 | -128.550 |
| Resultat før finansielle poster | | 589.385 | 676.200 |
| Finansielle indtægter | | 495.743 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -267.179 | -170.141 |
| Resultat før skat | | 817.949 | 506.059 |
| Skat af årets resultat | 2 | -175.410 | -110.814 |
| Årets resultat | | 642.539 | 395.245 |
| Overført resultat | | 642.539 | 395.245 |
| | | 642.539 | 395.245 |

Balance pr. 31. december 2023

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 3 | 12.205.740 | 12.320.000 |
| Installationer | 3 | 55.686 | 23.909 |
| Materielle anlægsaktiver | | 12.261.426 | 12.343.909 |
| Anlægsaktiver i alt | | 12.261.426 | 12.343.909 |
| Andre tilgodehavender | | 152.695 | 130.097 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 25.175 | 23.596 |
| Tilgodehavender | | 177.870 | 153.693 |
| Likvide beholdninger | | 38.234 | 93.449 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 216.104 | 247.142 |
| Aktiver i alt | | 12.477.530 | 12.591.051 |

Balance pr. 31. december 2023

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 2.341.388 | 1.698.849 |
| Egenkapital | | 2.381.388 | 1.738.849 |
| Hensættelse til udskudt skat | 4 | 716.423 | 734.085 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 716.423 | 734.085 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.616.594 | 7.360.409 |
| Andre kreditinstitutter | | 543.729 | 596.383 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 7.160.323 | 7.956.792 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 430.750 | 520.432 |
| Banker | | 218.951 | 288.355 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 15.615 | 7.502 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 54.932 | 65.173 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 862.024 | 698.170 |
| Selskabsskat | | 147.072 | 108.690 |
| Anden gæld | | 201.865 | 179.953 |
| Deposita | | 288.187 | 293.050 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.219.396 | 2.161.325 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 9.379.719 | 10.118.117 |
| Passiver i alt | | 12.477.530 | 12.591.051 |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | 1.698.849 | 1.738.849 |
| Årets resultat | 0 | 642.539 | 642.539 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 40.000 | 2.341.388 | 2.381.388 |

Noter

| | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|--------------------------|----------------|
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | 127.523 | 128.550 |
| | 127.523 | 128.550 |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 193.072 | 129.690 |
| Årets udskudte skat | -17.662 | -18.876 |
| | 175.410 | 110.814 |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og byg- ninger | Installationer |
| Kostpris 1. januar 2023 | 12.800.000 | 271.696 |
| Tilgang i årets løb | 5.740 | 39.300 |
| Kostpris 31. december 2023 | 12.805.740 | 310.996 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | 480.000 | 247.787 |
| Årets afskrivninger | 120.000 | 7.523 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | 600.000 | 255.310 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 12.205.740 | 55.686 |

Noter

| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 4 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023 | 734.085 | 752.961 |
| Anvendt i året | -17.662 | -18.876 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023 | <u>716.423</u> | <u>734.085</u> |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.767.541 | 6.962.344 | 345.750 | 5.259.225 |
| Andre kreditinstitutter | 709.683 | 628.729 | 85.000 | 204.000 |
| | <u>8.477.224</u> | <u>7.591.073</u> | <u>430.750</u> | <u>5.463.225</u> |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 5.608 (nom. restgæld t.kr. 4.564), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.248. 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. 1.539 (nom. restgæld t.kr. 1.539), er der givet pant i ejendommen Gåskærgade 3, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.772.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 580 og t.kr. 1.053 (nom. restgæld t.kr. 332 og t.kr. 569), er der givet pant i ejendommen Lansenervej 1, 6100 Haderslev. Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.186.