

Æblehaven A/S

**Fanøvej 1
9800 Hjørring**

CVR-nummer 41090642

Årsrapport

20. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 10. maj 2021

Jens Henrik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Æblehaven A/S
Fanøvej 1
9800 Hjørring

Hjemmeside: www.aeblehaven.nu/
Hjemstedskommune: Hjørring
CVR-nummer: 41090642
Regnskabsperiode: 20. januar 2020 - 31. december 2020

Bestyrelse

Jens Henrik Jørgensen
Anders Ulrik Sørensen
Lasse Gram Pedersen

Direktion

Anders Ulrik Sørensen

Revisor

Dansk Revision Hjørring
Registreret revisionsvirksomhed
Vandværksvej 14
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 20. januar 2020 - 31. december 2020 for Æblehaven A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 20. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 10. maj 2021

Direktionen:

Anders Ulrik Sørensen

Bestyrelsen:

Jens Henrik Jørgensen
Formand

Anders Ulrik Sørensen

Lasse Gram Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Æblehaven A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Æblehaven A/S for regnskabsåret 20. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Hjørring, 10. maj 2021

Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413

Benny Jakobsen
Registreret revisor
mne5783

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at investere i ejendomme samt opførelse og drift heraf samt dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn. Selskabets primære grundlag har i indeværende regnskabsår været udvikling og opførelse af projektet Æblehaven, som er 15 nybyggede og centralt placerede energivenlige rækkehuse i Hjørring. Projektet havde pr. årsafslutning udlejet alle 15 rækkehuse med underskrevne lejekontrakter.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt et afkastprocentinterval i spændet 4,85 – 5,00 %. Selskabets aktiviteter består i overvejende grad af boligudlejningsejendomme i Hjørring.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for værende tilfredsstillende. Dette til trods for de samfundsmæssige forstyrrelser forårsaget af COVID-19.

Markedet for udlejning er præget af stærk konkurrence, men har i løbet af året udviklet sig positivt. Selskabet har formået at tilpasse sig den løbende konkurrencesituation og alle lejemål er udlejet.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2020 DKK
	Perioden 20. januar - 31. december	
	Bruttofortjeneste	-230.749
	Resultat før finansielle poster	-230.749
1	Finansielle omkostninger	-124.668
	Resultat før skat	-355.417
	Skat af årets resultat	77.704
	Årets resultat	-277.713
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	-277.713
	Resultatdisponering i alt	-277.713

Note	Balance	2020 DKK
Aktiver pr. 31. december		
2	Grunde og bygninger	26.000.000
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.200
	Materielle anlægsaktiver	26.039.200
	Anlægsaktiver i alt	26.039.200
	Andre tilgodehavender	284.625
	Periodeafgrænsningsposter	3.800
	Tilgodehavender	288.425
	Likvide beholdninger	50.473
	Omsætningsaktiver i alt	338.898
	Aktiver i alt	26.378.098

Note	Balance	2020 DKK
Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	400.000
	Reserve for opskrivninger	4.703.232
	Overført resultat	-277.713
	Egenkapital i alt	4.825.519
	Hensættelser til udskudt skat	1.248.849
	Hensatte forpligtelser	1.248.849
	Kreditinstitutter	7.651.980
	Langfristede gældsforpligtelser	7.651.980
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.557.188
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.791.262
	Anden gæld	303.300
	Kortfristede gældsforpligtelser	12.651.750
	Gældsforpligtelser i alt	20.303.730
	Passiver i alt	26.378.098
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 20. januar - 31. december				
Saldo primo	40	0	0	40
Kapitalforhøjelse	360	0	0	360
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	4.703	0	4.703
Årets resultat	0	0	-278	-278
Egenkapital ultimo	400	4.703	-278	4.826

2020

Noter

DKK

1 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	91.262
Andre finansielle omkostninger	33.406
Finansielle omkostninger i alt	124.668

2 Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb	19.970.215
Kostpris 31. december	19.970.215
Årets opskrivninger	6.029.785
Opskrivninger 31. december	6.029.785
Grunde og bygninger i alt	26.000.000

3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang i årets løb	39.200
Kostpris 31. december	39.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	39.200

4 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 7.652, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 26.000.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, og indregnes med det beløb som vedrører året.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der afskrives ikke på bygninger i indeværende regnskabsår, da bygningerne er under opførelse. Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lasse Gram Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-871996967574

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-05-10 12:42:37Z

NEM ID 

Jens Henrik Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-186865375140

IP: 131.165.xxx.xxx

2021-05-10 15:03:52Z

NEM ID 

Anders Ulrik Sørensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-132014661471

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-05-10 17:59:57Z

NEM ID 

Anders Ulrik Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-132014661471

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-05-10 17:59:57Z

NEM ID 

Benny Winther Jakobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:73953413-RID:16488081

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-05-11 04:58:47Z

NEM ID 

Jens Henrik Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-186865375140

IP: 185.126.xxx.xxx

2021-05-11 06:33:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EBBAS-NZPVJ-P7EIE-C8S60-F124I-2A0YH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>