
Hjaltesvej ApS

Danmarksgade 20, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 95 91 26

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 20/6 2023

Kristian Krabbe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 4 |
| Balance 31. december | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hjaltesvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 20. juni 2023

Direktion

Kristian Krabbe
Adm. direktør

Bestyrelse

Rasmus Normann Andersen
Formand

Jacob Bech Krogsgaard

Kristian Krabbe

Torben Skov Villadsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Hjaltesvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjaltesvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Holstebro, den 20. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Daniel Mogensen

statsautoriseret revisor

mne45831

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Hjaltesvej ApS Danmarksgade 20 7500 Holstebro CVR-nr: 41 95 91 26 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro |
| Bestyrelse | Rasmus Normann Andersen, formand Jacob Bech Krogsgaard Kristian Krabbe Torben Skov Villadsen |
| Direktion | Kristian Krabbe |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 7500 Holstebro |
| Pengeinstitut | Vestjysk Bank Vestergade 1 7500 Holstebro |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|----------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 319.954 | 145.413 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 117.000 | 21.410 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 436.954 | 166.823 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -59.102 | -22.014 |
| Resultat før finansielle poster | | 377.852 | 144.809 |
| Finansielle omkostninger | | -57.753 | -48.118 |
| Resultat før skat | | 320.099 | 96.691 |
| Skat af årets resultat | 2 | -69.444 | -21.686 |
| Årets resultat | | 250.655 | 75.005 |

Resultatdisponering

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 250.655 | 75.005 |
| | 250.655 | 75.005 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | 3 | 6.010.000 | 5.880.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 | 96.193 | 155.295 |
| Materielle anlægsaktiver | | 6.106.193 | 6.035.295 |
| Anlægsaktiver | | 6.106.193 | 6.035.295 |
| Andre tilgodehavender | | 73.963 | 121.454 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 24.755 | 14.344 |
| Tilgodehavender | | 98.718 | 135.798 |
| Omsætningsaktiver | | 98.718 | 135.798 |
| Aktiver | | 6.204.911 | 6.171.093 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 2.400.000 | 2.400.000 |
| Overført resultat | | 325.660 | 75.005 |
| Egenkapital | | 2.725.660 | 2.475.005 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 27.471 | 7.419 |
| Hensatte forpligtelser | | 27.471 | 7.419 |
| Kreditinstitutter | | 2.905.768 | 3.248.520 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 4.873 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 125.582 | 145.815 |
| Selskabsskat | | 49.392 | 14.267 |
| Anden gæld | | 371.038 | 275.194 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.451.780 | 3.688.669 |
| Gældsforpligtelser | | 3.451.780 | 3.688.669 |
| Passiver | | 6.204.911 | 6.171.093 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 2.400.000 | 75.005 | 2.475.005 |
| Årets resultat | 0 | 250.655 | 250.655 |
| Egenkapital 31. december | 2.400.000 | 325.660 | 2.725.660 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af udlejning af erhvervsejendom.

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 49.392 | 14.267 |
| Årets udskudte skat | 20.052 | 7.419 |
| | <u>69.444</u> | <u>21.686</u> |

3. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 5.858.590 |
| Tilgang i årets løb | 13.000 |
| Kostpris 31. december | <u>5.871.590</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 21.410 |
| Årets værdireguleringer | 117.000 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>138.410</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>6.010.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for ejendommen i Holstebro er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Noter til årsregnskabet

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 6.010.000 | 5.880.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 117.000 | 21.410 |
| Budgetperiode | 2023 | 2022 |
| Nettoleje | 466.963 | 429.902 |
| Afkastkrav erhverv | 8,25% | 7,75% |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et afkastkrav på 8,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i | -0,5% DKK | Basis DKK | 0,5% DKK |
|---------------------|--------------|--------------|-------------|
| Afkastprocent | 7,75 | 8,25 | 8,75 |
| Dagsværdi | 6.380.000 | 6.010.000 | 5.690.000 |
| Ændring i dagsværdi | 370.000 | 0 | -320.000 |

4. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK |
|---|--|
| Kostpris 1. januar | 177.309 |
| Kostpris 31. december | 177.309 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 22.014 |
| Årets afskrivninger | 59.102 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 81.116 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 96.193 |
| Afskrives over | 3 år |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 6.010.000 | 5.880.000 |

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjaltsevvej ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende elforbrug.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.