

HAKA INVEST ApS

CVR-nr.: 34474230

Grævlingevænget 9
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/03/2022

Karsten Blume Schmidt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HAKA INVEST ApS
Grævlingevænget9
6000Kolding

CVR-nr: 34474230
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for HAKA INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding , den 07/03/2022

Direktion

Jesper Hansson

Karsten Blume Schmidt

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat levede op til forventningerne.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Ingen nævneværdige.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Årsrapporten for HaKa Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Selskabsskat og udskudt skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede pengestrømme for det kommende år sammen med et aktuelt afkastkrav for markedet, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Princippet for opgørelsen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres nettoindtægt, forstået som ejendommens lejeindtægt fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med ledelsens vurderede afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og u-forrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Resultat af ordinær primær drift		523.151	677.614
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		285.614	418.418
Øvrige finansielle omkostninger		-70.970	-80.317
Ordinært resultat før skat		737.795	1.015.715
Skat af årets resultat	1	-162.486	-223.775
Årets resultat		575.309	791.940
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		575.309	791.940
I alt		575.309	791.940

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		18.437.946	12.133.457
Materielle anlægsaktiver i alt	2	18.437.946	12.133.457
Anlægsaktiver i alt		18.437.946	12.133.457
Tilgodehavende skat		22.160	0
Andre tilgodehavender		17.918	1.055
Tilgodehavender i alt		40.078	1.055
Omsætningsaktiver i alt		40.078	1.055
AKTIVER I ALT		18.478.024	12.134.512

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.	3	100.000	100.000
Andre reserver		1.400.000	1.400.000
Overført resultat		5.061.989	4.486.680
Egenkapital i alt		6.561.989	5.986.680
Hensættelse til udskudt skat		543.140	486.664
Hensatte forpligtelser i alt		543.140	486.664
Gæld til realkreditinstitutter		10.122.423	4.715.129
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	10.122.423	4.715.129
Gæld til realkreditinstitutter		506.000	331.000
Gæld til banker		329.219	420.105
Skyldig selskabsskat		0	4.186
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		415.253	190.748
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.250.472	946.039
Gældsforpligtelser i alt		11.372.895	5.661.168
PASSIVER I ALT		18.478.024	12.134.512

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	105.840	130.187
Ændring af udskudt skat	56.476	93.270
Regulering/Rente vedrørende tidligere år	170	318
	<u>162.486</u>	<u>223.775</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme	31-12-2021 31-12-2020	
Kostpris primo	9.841.860	9.841.860
Tilgang	6.018.875	-
Kostpris ultimo	15.860.735	9.841.860
Regulering til dagsværdi primo	2.291.597	1.873.179
Årets regulering til dagsværdi	285.614	418.418
Regulering til dagsværdi ultimo	2.577.211	2.291.597
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.437.946	12.133.457

Investeringsjendomme er som anført under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Den pr. 31.12.2021 benyttede afkastprocent er 5,2% (imod 5,3% pr. 31.12.2020), hvilken er ledelsens bedste skøn på det aktuelle markedsniveau på boligudlejningsejendomme med central beliggenhed i Kolding. Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme, et øget afkastkrav til 5,7% vil således medføre en forringet værdi på 1.617.367 kr. imens et afkastkrav på 4,7% vil medføre en forøget værdi på 1.961.484 kr. i forhold til den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme.

3. Registreret kapital mv.

	Selskabs- kapital kr.	Andre reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	100.000	1.400.000	4.486.680	5.986.680
Årets resultat	0	0	575.309	575.309
Egenkapital 31. december	100.000	1.400.000	5.061.989	6.561.989

Selskabskapitalen består af 100 anparter á DKK 1.000, i alt nominelt DKK 100.000.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	10.628.423	506.000	10.122.423	8.098.423
	10.628.423	506.000	10.122.423	8.098.423

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværender med Kreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 18.437.946 kr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021
	0