
HAKA INVEST ApS

CVR-nr.: 34474230

Platinvej 26E
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

03/03/2023

Karsten Blume Schmidt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HAKA INVEST ApS
Platinvej 26E
6000 Kolding

CVR-nr.: 34474230
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 03/03/2023

Direktion

Jesper Hansson

Karsten Blume Schmidt

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat levede ikke helt op til forventningerne ligesom negativ dagsværdiregulering på godt 500 tDKK alt i alt har medført et lavere end ventet resultat for regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabs 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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendommene 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Resultat af ordinær primær drift		757.101	523.151
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-543.439	285.614
Øvrige finansielle omkostninger		-112.349	-70.970
Ordinært resultat før skat		101.313	737.795
Skat af årets resultat	1	-22.225	-162.486
Årets resultat		79.088	575.309
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		79.088	575.309
I alt		79.088	575.309

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		17.894.507	18.437.946
Materielle anlægsaktiver i alt	2	17.894.507	18.437.946
Anlægsaktiver i alt		17.894.507	18.437.946
Tilgodehavende skat		25.584	22.160
Andre tilgodehavender		2.918	17.918
Tilgodehavender i alt		28.502	40.078
Omsætningsaktiver i alt		28.502	40.078
AKTIVER I ALT		17.923.009	18.478.024

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	100.000	100.000
Andre reserver		1.400.000	1.400.000
Overført resultat		5.141.077	5.061.989
Egenkapital i alt		6.641.077	6.561.989
Hensættelse til udskudt skat		425.012	543.140
Hensatte forpligtelser i alt		425.012	543.140
Gæld til realkreditinstitutter		9.656.301	10.122.423
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	9.656.301	10.122.423
Gæld til realkreditinstitutter		475.000	506.000
Gæld til banker		380.788	329.219
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		344.831	415.253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.200.619	1.250.472
Gældsforpligtelser i alt		10.856.920	11.372.895
PASSIVER I ALT		17.923.009	18.478.024

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	140.416	105.840
Ændring af udskudt skat	- 118.128	54.476
Regulering/Rente vedrørende tidligere år	- 63	170
	22.225	162.486

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme	31-12-2022 31-12-2021	
Kostpris primo	15.860.735 9.841.860	
Tilgang	0	6.018.875
Kostpris ultimo	15.860.735 15.860.735	
Regulering til dagsværdi primo	2.577.211	2.291.597
Årets regulering til dagsværdi	543.439	285.614
Regulering til dagsværdi ultimo	2.033.772	2.577.211
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.894.507	18.437.946

Investeringsjendomme er som anført under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Den pr. 31.12.2022 benyttede afkastprocent er 5,5% (imod 5,2% pr. 31.12.2021), 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 6,0% vil således medføre en forringet værdi på 1.470.547 kr. imens et afkastkrav på 5,0% vil medføre en forøget værdi på 1.764.656 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	5.061.989	6.561.989
Årets resultat	0	0	79.088	79.088
Egenkapital 31. december	100.000	1.400.000	5.141.077	6.641.077

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	10.131.301	475.000	9.656.301	7.756.301
	10.131.301	475.000	9.656.301	7.756.301

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværender med Kreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 17.894.507 kr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	0