

Hauskov Invest ApS

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 59 13 31

01.01.2022 - 31.12.2022

Voldgade 2, 7620 Lemvig

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. marts 2023

Søren Hauskov
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hauskov Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Lemvig, den 28. marts 2023

Direktion

Søren Hauskov
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Hauskov Invest ApS

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

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 28. marts 2023

SAGRO I/S

CVR-nr. 27 42 88 43

Søren Holst
Registreret revisor
MNE-nr. mne2521

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hauskov Invest ApS Voldgade 2 7620 Lemvig
	CVR-nr.: 41 59 13 31
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Lemvig
Direktion	Søren Hauskov, direktør
Revisor	SAGRO I/S Nupark 47 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Vestjysk Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af bygninger og lejligheder, samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 474.723, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 767.493.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.180.177	724.704
Personaleomkostninger	1	<u>-221.620</u>	<u>-157.675</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		958.557	567.029
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.529</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		957.028	567.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-7.617</u>	<u>7.617</u>
Resultat før finansielle poster		949.411	574.646
Finansielle omkostninger		<u>-339.521</u>	<u>-246.962</u>
Resultat før skat		609.890	327.684
Skat af årets resultat		<u>-135.167</u>	<u>-74.914</u>
Årets resultat		<u>474.723</u>	<u>252.770</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>474.723</u>	<u>252.770</u>
		<u>474.723</u>	<u>252.770</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investerings-ejendomme	2	18.499.799	14.330.647
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>18.851</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.518.650</u>	<u>14.330.647</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.518.650</u>	<u>14.330.647</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.939
Selskabsskat		56.874	0
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>70.663</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>127.537</u>	<u>1.939</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>127.537</u>	<u>1.939</u>
Aktiver i alt		<u>18.646.187</u>	<u>14.332.586</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		727.493	252.770
Egenkapital		767.493	292.770
Hensættelse til udskudt skat		58.325	16.284
Hensatte forpligtelser i alt		58.325	16.284
Ansvarlig lånekapital med tilbagetrædelseserklæring		1.500.000	1.539.944
Gæld til realkreditinstitutter		11.006.674	7.370.320
Andre kreditinstitutter		1.920.236	0
Anden gæld		600.000	700.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.026.910	9.610.264
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	439.918	255.293
Banker		882.201	3.598.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser		383.185	55.798
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		663.106	79.738
Selskabsskat		0	58.630
Skyldige moms og afgifter		0	4.250
Anden gæld		425.049	360.842
Kortfristede gældsforpligtelser		2.793.459	4.413.268
Gældsforpligtelser i alt		17.820.369	14.023.532
Passiver i alt		18.646.187	14.332.586

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	252.770	292.770
Årets resultat	0	474.723	474.723
Egenkapital 31. december 2022	40.000	727.493	767.493

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	165.668	125.516
Andre omkostninger til social sikring	24.372	9.073
Andre personaleomkostninger	<u>31.580</u>	<u>23.086</u>
	<u>221.620</u>	<u>157.675</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	14.323.030	0
Tilgang i årets løb	<u>4.176.769</u>	<u>20.380</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>18.499.799</u>	<u>20.380</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	7.617	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-7.617</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>1.529</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>1.529</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>18.499.799</u>	<u>18.851</u>

Noter

Dagsværdi for investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme består af 20 udlejningsejendomme hovedsageligt placeret i Lemvig midtby. Af strategiske årsager og for at udleje til medarbejder hos Torben Hauskov, er nogle få ejendomme beliggende i Lemsvig's opland. Ca 85% af lejeindtægten kommer fra boligudlejning og ca. 15% fra erhvervsudlejning.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommene, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på ca. 96% for ejendommene.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 8,38% for boligejendomme, og 7,64% for erhvervsnejendomme, afkastkravet er fastlagt under hensyn til de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype og beliggenhed mv.

Den årlige leje er forventelig ca tkr. 2.300, hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. tkr. 750. I selskabets 2,5 års levetid, har tomgang i lejemålene kun fundet sted i forbindelse med køb og istandsættelse og dermed væsentligt under det budgetterede, ligesom vedligeholdelsesomkostningerne har været markant under det budgetterede afsatte beløb.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/- 0,5%-point, vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. tkr. - 1.088 og tkr. + 1.243.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.625.613	11.377.592	370.918	9.988.433
Andre kreditinstitutter	0	1.989.236	69.000	1.659.110
Anden gæld	700.000	600.000	0	0
	8.325.613	13.966.828	439.918	11.647.543

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.007, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 18.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 2.727, der giver pant i selskabets grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hauskov Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning er erhvervs- og beboelsesejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, vedligehold, forsikring, forbrugsafgifter og skatter. Derudover indgår omkostninger til salg, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Årets forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsejendommene og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdien primo med tillæg af årets forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.