

Hauskov ApS

Årsrapport for 2020/21

CVR-nr. 41 59 13 31

13.08.2020 - 31.12.2021

Voldgade 2, 7620 Lemvig

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. juni 2022

Søren Hauskov
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 13. august - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. august 2020 - 31. december 2021 for Hauskov 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. august 2020 - 31. december 2021.

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 1. juni 2022

Direktion

Søren Hauskov
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Hauskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hauskov ApS for regnskabsåret 13. august 2020 - 31. december 2021 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 1. juni 2022

SAGRO I/S

CVR-nr. 27 42 88 43

Søren Holst
Registreret revisor
MNE-nr. mne2521

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hauskov ApS Voldgade 2 7620 Lemvig
	CVR-nr.: 41 59 13 31
	Regnskabsperiode: 13. august 2020 - 31. december 2021
	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 2020/21 udviser et overskud på kr. 252.770, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 292.770.

Resultatopgørelse 13. august - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		724.704
Personaleomkostninger	1	<u>-157.675</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		567.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>7.617</u>
Resultat før finansielle poster		574.646
Finansielle omkostninger		<u>-246.962</u>
Resultat før skat		327.684
Skat af årets resultat		<u>-74.914</u>
Årets resultat		<u>252.770</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>252.770</u>
		<u>252.770</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		<u>14.330.647</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>14.330.647</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.330.647</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>1.939</u>
Tilgodehavender		<u>1.939</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.939</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.332.586</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>252.770</u>
Egenkapital		<u>292.770</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>16.284</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>16.284</u>
Ansvarlig lånekapital med tilbagetrædelseserklæring		1.539.944
Gæld til realkreditinstitutter		7.370.320
Anden gæld		<u>700.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>9.610.264</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	255.293
Banker		3.598.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.798
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		79.738
Selskabsskat		58.630
Skyldige moms og afgifter		4.250
Anden gæld		<u>360.842</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.413.268</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.023.532</u>
Passiver i alt		<u><u>14.332.586</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 13. august 2020	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	252.770	252.770
Egenkapital 31. december 2021	40.000	252.770	292.770

Noter

	<u>2020/21</u> kr.
1 Personalemkostninger	
Lønninger	125.516
Andre omkostninger til social sikring	9.073
Andre personalemkostninger	<u>23.086</u>
	<u>157.675</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 13. august 2020	0
Tilgang i årets løb	14.323.030
Kostpris 31. december 2021	14.323.030
Årets værdireguleringer	7.617
Opskrivninger 31. december 2021	7.617
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	14.330.647

Dagsværdi for investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme består af udlejningsejendomme placeret centralt i Lemvig midtby og opland. Der er tale om 16 ejendomme, heraf er de 14 ejendomme der udlejes til privat beboelse, 1 ejendom med blandet benyttelse ejendomme og 1 ejendom der udelukkende anvendes til erhvervsmæssig udlejning. Investeringsejendommenes 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 7,47% for boligejendomme, 10,20% på erhvervsejendom og 6,90% på blandet ejendom, afkastkravet er fastlagt under hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv. Den årlige leje er forventelig ca tkr. 1.677, hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. tkr. 552.

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 ejendommenes markedsværdi på hhv. tkr. - 1.335 og tkr. + 493.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 13. august 2020	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.625.613	255.293	6.594.266
Anden gæld	0	700.000	0	0
	0	8.325.613	255.293	6.594.266

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 7.626, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 14.358.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 3.930, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hauskov ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens 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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelse ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.