

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

H.N. Clausensgade 14 ApS

C/O Erik Bagner, Stobrovej 2, Elev, 8520 Lystrup

CVR-nr. 36 93 75 05

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2024.



Medlem af: Erik Bagner
Dirigent

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for H.N. Clausensgade 14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 5. december 2024

Direktion



Erik Bagner
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i H.N. Clausensgade 14 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.N. Clausensgade 14 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 5. december 2024

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

Johnny Skovgård Rasmussen

Statsautoriseret revisor
mne32079

Selskabsoplysninger

Selskabet	H.N. Clausensgade 14 ApS C/O Erik Bagner Stobrovej 2, Elev 8520 Lystrup
	CVR-nr.: 36 93 75 05
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Erik Bagner, direktør
Revision	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 502.957 mod 527.420 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 192.556 mod -163.797 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.N. Clausensgade 14 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter H.N. Clausensgade 14 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskreds.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	502.957	527.420
Værdiregulering af investeringsejendomme	121.305	-506.695
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-305	-305
Driftsresultat	623.957	20.420
Andre finansielle indtægter	4.155	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-381.261	-229.737
Resultat før skat	246.851	-209.317
Skat af årets resultat	-54.295	45.520
Årets resultat	192.556	-163.797
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	192.556	0
Disponeret fra overført resultat	0	-163.797
Disponeret i alt	192.556	-163.797

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	12.494.000	12.373.000
Materielle anlægsaktiver i alt	12.494.000	12.373.000
Anlægsaktiver i alt	12.494.000	12.373.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	39.426	14.447
Tilgodehavender i alt	39.426	14.447
Likvide beholdninger	416.263	651.383
Omsætningsaktiver i alt	455.689	665.830
Aktiver i alt	12.949.689	13.038.830

Balance 30. juni

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.776.871	3.584.315
	Egenkapital i alt	<u>3.826.871</u>	<u>3.634.315</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	644.419	610.848
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>644.419</u>	<u>610.848</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.964.584	4.000.000
	Deposita	121.993	146.555
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.531	42.506
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.227.082	4.474.746
	Selskabsskat	20.724	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.368.914</u>	<u>8.663.807</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	35.416	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	14.999
	Selskabsskat	59.069	114.861
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>109.485</u>	<u>129.860</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.478.399</u>	<u>8.793.667</u>
	Passiver i alt	<u>12.949.689</u>	<u>13.038.830</u>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	3.748.112	3.798.112
Årets overførte overskud eller underskud	0	-163.797	-163.797
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	3.584.315	3.634.315
Årets overførte overskud eller underskud	0	192.556	192.556
	50.000	3.776.871	3.826.871

Noter

	2023/24	2022/23
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	196.544	151.643
Andre finansielle omkostninger	184.717	78.094
	381.261	229.737
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	9.821.210	9.821.210
Kostpris 30. juni 2024	9.821.210	9.821.210
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	2.551.790	3.059.400
Årets regulering til dagsværdi	121.000	-507.610
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	2.672.790	2.551.790
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	12.494.000	12.373.000

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom beliggende i Aarhus C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter**2. Investeringsejendomme (fortsat)**

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 121 t.kr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,13%, som er fastlagt på baggrund af faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 12.494 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25%-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 713 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 805 t. kr.

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.000.000	4.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-35.416	0
	<u>3.964.584</u>	<u>4.000.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.356.552</u>	<u>3.553.152</u>

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2024	<u>12.373.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-506.695</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 12.494 t.kr.

Noter

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.