

## HO-Ejendomme ApS

Højen 4

4220 Korsør

CVR-nr. 27624766

## Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/5.16



Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for HO-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 20. maj 2016

Direktion



Henrik Christoffersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HO-Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HO-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 20. maj 2016

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**

**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 77926410

  
Bjarne Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor

**HO-Ejendomme ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	HO-Ejendomme ApS Højen 4 4220 Korsør
<b>CVR-nr.</b>	27624766
<b>Stiftelsesdato</b>	3. marts 2004
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Henrik Christoffersen , Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Alle 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, drift og handel med ejendomme og anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet handler med investeringsejendomme. Investeringsejendommene er optaget til forventede markedsværdier. Uroen på de finansielle markeder bevirker, at der er store udsving i priserne. Såfremt ejendommene realiseres på ugunstige tidspunkter, kan det betyde værdireguleringer i forhold til bogførte værdier.

Det er ledelsens vurdering, at indregning og måling giver et retvisende billede af selskabets aktiver og økonomiske stilling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 91.415, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 3.370.311, og en egenkapital på kr. 585.923.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## HO-Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		226.378	240.399
<b>Driftsresultat</b>		<b>226.378</b>	<b>240.399</b>
Finansielle omkostninger	1	-189.662	-152.794
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.716</b>	<b>87.605</b>
Skat af årets resultat	2	54.699	-19.619
<b>Årets resultat</b>		<b>91.415</b>	<b>67.986</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		91.415	67.986
		<b>91.415</b>	<b>67.986</b>

**HO-Ejendomme ApS****Balance 31. december 2015**

	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>3.370.175</u>	<u>3.370.175</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.370.175</b></u>	<u><b>3.370.175</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>3.370.175</b></u>	<u><b>3.370.175</b></u>
Udskudte skatteaktiver		<u>136</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>136</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>136</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>3.370.311</b></u>	<u><b>3.370.175</b></u>



## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		187.319	187.319
Overført resultat	5	273.604	182.189
<b>Egenkapital</b>		<b>585.923</b>	<b>494.508</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	66.595
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>66.595</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.469.341	2.517.834
Anden gæld		100.250	93.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.569.591</b>	<b>2.611.484</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		87.600	77.900
Gæld til banker		99.165	59.945
Selskabsskat		8.032	39.743
Anden gæld		20.000	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>214.797</b>	<b>197.588</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.784.388</b>	<b>2.809.072</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.370.311</b>	<b>3.370.175</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for HO-Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld i ejendommene optages til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Noter

**1. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	189.662	152.794
	<b>189.662</b>	<b>152.794</b>

**2. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	12.032	21.291
Årets regulering af udskudt skat	-66.731	-2.672
Beregnet tillæg	0	1.000
	<b>-54.699</b>	<b>19.619</b>

**3. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	3.030.480	3.030.480
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.030.480</b>	<b>3.030.480</b>
Dagsværdireguleringer primo	339.695	339.695
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>339.695</b>	<b>339.695</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.370.175</b>	<b>3.370.175</b>

Ejendommene er vurderet efter en afkastmodel på 7,5%. Ændres afkastkravet med -0,5% eller +0,5%. Stiger henholdsvis falder værdien med +257 TDKK og -182 TDKK.

Ejendommene er beliggende Halskov Tværvej 3, Korsør, Dyrehovedgårds Allé 25, Korsør og Revvej 25, Korsør.

**4. Virksomhedskapital**

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**5. Overført resultat**

Saldo primo	182.189	114.203
Årets tilgang	91.415	67.986
<b>Saldo ultimo</b>	<b>273.604</b>	<b>182.189</b>

## Noter

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.469.341	87.600	1.744.342
Anden gæld	100.250	0	0
	<b>2.569.591</b>	<b>87.600</b>	<b>1.744.342</b>

### 7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet handler med investeringsejendomme. Investeringsejendommene er optaget til forventede markedsværdier. Uroen på de finansielle markeder bevirker, at der er store udsving i priserne. Såfremt ejendommene realiseres på ugunstige tidspunkter, kan det betyde værdireguleringer i forhold til bogførte værdier.

Det er ledelsens vurdering, at indregning og måling giver et retvisende billede af selskabets aktiver og økonomiske stilling.

### 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Udover prioritetsgælden på 2.596 TDKK er der tinglyst et ejerpantebrev i ejendommene for 380 TDKK. Ejendommene har en bogført værdi på 3.370 TDKK og bankgælden 99 TDKK.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.