

HO-EJENDOM ApS

Højen 4

4220 Korsør

CVR-nr. 27 62 47 66

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
8. april 2019

Henrik Christoffersen
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
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HO-EJENDOM 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

Korsør, den 8. april 2019

Direktion

Henrik Christoffersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i HO-EJENDOM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HO-EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Frederiksberg, den 8. april 2019

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne12177

Selskabsoplysninger

Selskabet

HO-EJENDOM ApS
Højen 4
4220 Korsør

CVR-nr.: 27 62 47 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 3. marts 2004

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Korsør

Direktion

Henrik Christoffersen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 194.646, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 634.891.

Årets resultat anses for utilfredsstillende og ikke i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		252.688	265.916
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-320.176</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-67.488	265.916
Finansielle omkostninger		<u>-91.518</u>	<u>-97.256</u>
Resultat før skat		-159.006	168.660
Skat af årets resultat	1	<u>-35.640</u>	<u>-33.528</u>
Årets resultat		<u>-194.646</u>	<u>135.132</u>
Overført resultat		<u>-194.646</u>	<u>135.132</u>
		<u>-194.646</u>	<u>135.132</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.050.000	3.370.176
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.050.000</u>	<u>3.370.176</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.050.000</u>	<u>3.370.176</u>
Udskudt skatteaktiv		9.709	10.171
Tilgodehavender		<u>9.709</u>	<u>10.171</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.709</u>	<u>10.171</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.059.709</u></u>	<u><u>3.380.347</u></u>

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>509.891</u>	<u>704.537</u>
Egenkapital	3	<u>634.891</u>	<u>829.537</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.116.687	2.230.030
Anden gæld		<u>88.700</u>	<u>107.050</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.205.387</u>	<u>2.337.080</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	110.000	110.000
Banker		64.252	55.078
Selskabsskat		25.178	28.652
Anden gæld		<u>20.001</u>	<u>20.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>219.431</u>	<u>213.730</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.424.818</u>	<u>2.550.810</u>
Passiver i alt		<u>3.059.709</u>	<u>3.380.347</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HO-EJENDOM ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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

Løjeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 realkreditlån 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommenes forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskomformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.

Noter til årsrapporten

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	35.178	37.412
Årets udskudte skat	462	-3.884
	<u>35.640</u>	<u>33.528</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2018	<u>2.991.306</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>2.991.306</u>
Dagsværdi 1. januar 2018	378.870
Årets nedskrivning	<u>-320.176</u>
Dagsværdi 31. december 2018	<u>58.694</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>3.050.000</u>

Ejendommen er vurderet efter en afkastmodel på 7,5%. Ændres afkastkreavet med -0,5% eller +0,5%, stiger henholdsvis falder værdien med +211 og -185 t.kr.

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

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	704.537	829.537
Årets resultat	0	-194.646	-194.646
Egenkapital 31. december 2018	125.000	509.891	634.891

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.230.030	2.226.687	110.000	0
Anden gæld	107.050	88.700	0	0
	2.337.080	2.315.387	110.000	0

5 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.227, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 3.050.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillinger eller pantsætninger pr. statusdagen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Christoffersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-575322439028
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2019 kl.: 19:22:19
Underskrevet med NemID

Bjarne Albrechtsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1125298759247
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2019 kl.: 10:37:47
Underskrevet med NemID

Henrik Christoffersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-575322439028
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2019 kl.: 15:53:55
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 156b0e0epZTs20273345