

HO-EJENDOM ApS

Højen 4

4220 Korsør

CVR-nr. 27 62 47 66

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017
(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
22. februar 2018



Henrik Christoffersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 22. februar 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Etske 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 22. februar 2018

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 2017 Stiftet: 3. marts 2004 Regnskabsår: 14. 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 2017 udviser et overskud på kr. 135.132, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 829.537.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		265.916	240.651
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		265.916	240.651
Finansielle omkostninger		<u>-97.256</u>	<u>-109.963</u>
Resultat før skat		168.660	130.688
Skat af årets resultat	1	<u>-33.528</u>	<u>-22.207</u>
Årets resultat		<u>135.132</u>	<u>108.481</u>
Overført resultat		<u>135.132</u>	<u>108.481</u>
		<u>135.132</u>	<u>108.481</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>3.370.176</u>	<u>3.370.176</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.370.176</u>	<u>3.370.176</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.370.176</u>	<u>3.370.176</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>10.171</u>	<u>6.287</u>
Tilgodehavender		<u>10.171</u>	<u>6.287</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.171</u>	<u>6.287</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.380.347</u></u>	<u><u>3.376.463</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		704.537	569.405
Egenkapital	3	<u>829.537</u>	<u>694.405</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.230.030	2.345.054
Anden gæld		107.050	107.500
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.337.080</u>	<u>2.452.554</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	110.000	106.000
Banker		55.078	81.146
Selskabsskat		28.652	22.358
Anden gæld		20.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>213.730</u>	<u>229.504</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.550.810</u>	<u>2.682.058</u>
Passiver i alt		<u>3.380.347</u>	<u>3.376.463</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter m.v.	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 2017 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

Lejeindtægter 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

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 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.

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	37.412	28.358
Årets udskudte skat	-3.884	-6.151
	33.528	22.207

2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2017	3.030.481
Kostpris 31. december 2017	3.030.481
Dagsværdi 1. januar 2017	339.695
Dagsværdi 31. december 2017	339.695
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	3.370.176

Ejendommen er vurderet efter en afkastmodel på 7,5 %. Ændres afkastkreavet med -0,5% eller +0,5%, stiger henholdsvis falder værdien med +257 og -182 t.kr.

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

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	569.405	694.405
Årets resultat	0	135.132	135.132
Egenkapital 31. december 2017	125.000	704.537	829.537

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

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.451.054	2.230.030	110.000	1.680.030
Anden gæld	107.500	107.050	0	0
	2.558.554	2.337.080	110.000	1.680.030

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 m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. xx, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. xx. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. xx, skønnes t.kr. xx at være omfattet af pantsætningen.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillinger eller pantsætninger pr. statusdagen.