

HO-EJENDOM ApS

Højen 4
4220 Korsør

CVR-nr. 27 62 47 66

Årsrapport for 2016
(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6/5.17



Henrik Christoffersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 6. maj 2017

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 2016 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 revisorer's 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 6. maj 2017

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


Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HO-EJENDOM ApS
Højen 4
4220 Korsør

CVR-nr.: 27 62 47 66
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 3. marts 2004
Regnskabsår: 13. 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 2016 udviser et overskud på kr. 108.481, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 694.405.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og 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.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		240.651	226.378
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		240.651	226.378
Finansielle omkostninger		-109.963	-189.662
Resultat før skat		130.688	36.716
Skat af årets resultat	1	-22.207	54.699
Årets resultat		108.481	91.415
Overført resultat		108.481	91.415
		108.481	91.415

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>3.370.176</u>	<u>3.370.175</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.370.176</u>	<u>3.370.175</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.370.176</u>	<u>3.370.175</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>6.287</u>	<u>136</u>
Tilgodehavender		<u>6.287</u>	<u>136</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.287</u>	<u>136</u>
Aktiver i alt		<u>3.376.463</u>	<u>3.370.311</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	187.319
Overført resultat		<u>569.405</u>	<u>273.604</u>
Egenkapital	3	<u>694.405</u>	<u>585.923</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.345.054	2.469.341
Anden gæld		<u>107.500</u>	<u>100.250</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.452.554</u>	<u>2.569.591</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	106.000	87.600
Banker		81.146	99.165
Selskabsskat		22.358	8.032
Anden gæld		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>229.504</u>	<u>214.797</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.682.058</u>	<u>2.784.388</u>
Passiver i alt		<u>3.376.463</u>	<u>3.370.311</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 2016 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

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 vidersalg. 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 dagsværdi 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 vurdering af ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	28.358	12.032
Årets udskudte skat	<u>-6.151</u>	<u>-66.731</u>
	<u>22.207</u>	<u>-54.699</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>3.030.481</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>3.030.481</u>
Dagsværdi 1. januar 2016	<u>339.695</u>
Dagsværdi 31. december 2016	<u>339.695</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>3.370.176</u>

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 Tværevej 3, Korsør, Dyrehovedgårds Allé 25, Korsør og Revvej 25, Korsør.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	187.319	273.605	585.924
Overførsler, reserver	0	0	187.319	187.319
Årets resultat	0	0	108.481	108.481
Overførsel til frie reserver	0	-187.319	0	-187.319
Egenkapital 31. december 2016	125.000	0	569.405	694.405

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

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.469.341	2.451.054	106.000	1.815.054
Anden gæld	100.250	107.500	0	122.250
	2.569.591	2.558.554	106.000	1.937.304

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.

Der er ingen eventualforpligtelser på statusdagen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.451, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 3.370. Herudover er der ejerpantebrev i ejendommen på t.kr. 380. Selskabets bankgæld udgør t.kr. 81.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillinger eller pantsætninger pr. statusdagen.