

House 4 Vision ApS

Jagtvej 6, st., 7400 Herning

CVR-nr. 29 77 50 87

Årsrapport for 2020/21

14. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2022

Keld Bekmand
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for House 4 Vision ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. januar 2022

Direktion

Keld Bekmand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i House 4 Vision ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for House 4 Vision ApS for regnskabsåret 2020/21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 3. januar 2022

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

House 4 Vision ApS
Jagtvej 6, st.
7400 Herning

Telefon: 97 20 82 80

Telefax: 97 20 82 85

CVR-nr.: 29 77 50 87

Stiftet: 15. august 2006

Hjemstedskommune: Herning

Regnskabsår: 1. juli til 30. juni

Direktion

Keld Bekmand

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i samt drift af udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende og er påvirket af amortiserede låneomkostninger, jf. omtalen i årsregnskabet.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		975.319	1.440.723
Personaleomkostninger	1	-228.464	-207.177
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.958	-8.776
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		197.891	0
Resultat af primær drift		913.788	1.224.770
Finansielle indtægter	2	100.195	90.710
Finansielle omkostninger	3	-1.274.985	-577.673
Resultat før skat		-261.002	737.807
Skat af årets resultat	4	78.061	-182.666
Årets resultat		-182.941	555.141
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-182.941	555.141
		-182.941	555.141

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		1.775.675	1.011.937
Investeringsejendomme		32.719.267	30.697.230
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		171.367	0
Materielle anlægsaktiver	5	34.666.309	31.709.167
Anlægsaktiver		34.666.309	31.709.167
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.386	231.439
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.647.036	2.990.606
Andre tilgodehavender		167.302	96.036
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	0
Periodeafgrænsningsposter		57.959	0
Tilgodehavender		2.004.683	3.318.081
Likvide beholdninger		1.020.207	57
Omsætningsaktiver		3.024.890	3.318.138
Aktiver		37.691.199	35.027.305

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.780.403	8.963.344
Egenkapital		8.905.403	9.088.344
Hensættelse til udskudt skat	7	1.520.925	1.598.986
Hensatte forpligtelser		1.520.925	1.598.986
Gæld til realkreditinstitutter		7.534.731	19.532.410
Gæld til kreditinstitutter		15.234.743	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	22.769.474	19.532.410
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		420.000	746.500
Kreditinstitutter		173.849	1.919.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.233	298.986
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.693	0
Selskabsskat		0	171.807
Anden gæld		3.804.622	1.671.028
Kortfristede gældsforpligtelser		4.495.397	4.807.565
Gældsforpligtelser		27.264.871	24.339.975
Passiver		37.691.199	35.027.305
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Særlige poster	11		
Andre forhold	12		

Egenkapitaloppgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	8.963.344	9.088.344
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-182.941</u>	<u>-182.941</u>
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>8.780.403</u>	<u>8.905.403</u>

Noter til årsrapporten

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	181.261	156.506
Pensioner	45.560	49.452
Andre omkostninger til social sikring	1.643	1.219
	<u>228.464</u>	<u>207.177</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget		
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	98.005	83.159
Andre finansielle indtægter	2.190	7.551
	<u>100.195</u>	<u>90.710</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	45.262
Andre finansielle omkostninger	1.274.985	532.411
	<u>1.274.985</u>	<u>577.673</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	171.807
Regulering af udskudt skat	-78.061	10.859
	<u>-78.061</u>	<u>182.666</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30. juni		<u>32.719.267</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>197.891</u>

Noter til årsrapporten

	2021 DKK	2020 DKK
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:		
Udbetalt i årets løb	0	0
Saldo pr. 30. juni	0	0

Selskabet har i årets løb og pr. 30. juni 2021 stillet sikkerhed i en af selskabets investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021 på DKK 1.820.000. Sikkerhedsstillelsen vedrører pant i investeringsejendommen til sikkerhed for direktionens kreditforeningslån på DKK 1.440.000, idet der imod hensigten ikke er sket gældsovertagelse samtidig med at selskabet har erhvervet den pågældende investeringsejendom fra direktionen. Sikkerhedsstillelsen er ophørt efter regnskabsårets afslutning i forbindelse med refinansiering.

7 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 21.260.634 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, (nominelt) DKK 7.848.827, er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 14.507.611.

Selskabet har udstedt skadeløsbreve og ejerpantebreve på i alt DKK 18.663.500. Skadeløsbrevene og ejerpantebrevene er med pant i selskabets bygninger og grunde samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 34.494.942. Skadeløsbrevet og ejerpantebrevet er til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

Selskabet har stillet sikkerhed i en af selskabets investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021 på DKK 1.820.000. Sikkerhedsstillelsen vedrører pant i investeringsejendommen til sikkerhed for direktionens kreditforeningslån på DKK 1.440.000, idet der imod hensigten ikke er sket gældsovertagelse samtidig med at selskabet har erhvervet den pågældende investeringsejendom fra direktionen. Sikkerhedsstillelsen er ophørt efter regnskabsårets afslutning i forbindelse med refinansiering.

Noter til årsrapporten

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for B Vision ApS', Bekmand ApS' og House Vision ApS' engagement med kreditinstitutter. Pr. 30. juni havde B Vision ApS ikke noget engagement, Bekmand ApS havde et nettoengagement på DKK 75 mens House Vision ApS havde et nettoengagement på DKK 23.938.458.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab (B Vision ApS). Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

11 Særlige poster

Selskabet har indregnet amortiserede låneomkostninger mv. på TDKK 557, som hovedsageligt kan henføres til låneomlægning mv. Som følge af beløbets størrelse anses dette som særlige poster.

12 Andre forhold

Selskabet har fradraget moms på MDKK 2,5 vedrørende opførelse af ejendomme, idet disse var udbudt til salg. Ejendommene anvendes nu til momsfrie formål, og der skal derfor tilbagebetales en andel af den fradragte moms. Reguleringsforpligtelsen udgør pr. 30. juni 2021 TDKK 1.788.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for House 4 Vision ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter, småanskaffelser, annoncering samt vedligeholdelse af ejendommene mv.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kautionsspæmier samt amortisering af lån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

B Vision ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af de tilknyttede virksomheder hensættes og betales af B Vision ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Investeringsjendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Midtjylland, som er anskaffet/opført i årene 2006 - 2016. Alle ejendomme er beboelsesejendomme med enkelte erhvervslejemål.

Regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme måles til dagsværdi delvist på baggrund af eksterne vurderinger og delvist på baggrund af afkastbaserede modeller, hvor disse vurderes bedre at afspejle dagsværdien. Ved anvendelse af de afkastbaserede modeller er der anvendt et afkastkrav på 5,5 - 6%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavender udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Keld Bekmand

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-207375340365

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-01-03 12:39:42 UTC

NEM ID 

Jakob Korshøj

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:50520265

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-01-03 13:37:26 UTC

NEM ID 

Keld Bekmand

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-207375340365

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-01-03 13:53:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CTVSO-STMJQ-3P2XQ-5IE7C-8B005-8HXME

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>