



HOFFMANN EJENDOMSINVEST ApS

Egeparken 33,

6230 Rødekro

CVR-nr. 30599470

Årsrapport 2021/22

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. oktober 2022

Nicolai Hoffmann
Dirigent

**Revision Danica Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab**

6000 Kolding

Ole Rømers Vej 4

8000 Aarhus C

Amaliegade 23, 1, 1

5220 Odense SØ

Niels Bohrs Allé 181

T: +45 75 52 81 22

E: info@revisiondanica.dk

W: www.revisiondanica.dk

F: Revision Danica

CVR: 78 16 87 14

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for HOFFMANN EJENDOMSINVEST 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røddekro, den 21. oktober 2022

Direktion

Nicolai Hoffmann
Direktør

HOFFMANN EJENDOMSINVEST ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HOFFMANN EJENDOMSINVEST ApS Egeparken 33, 6230 Rødekro
CVR-nr.	30599470
Stiftelsesdato	31. maj 2007
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Nicolai Hoffmann , Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 71.513, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 2.189.691, og en egenkapital på kr. 259.792.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for HOFFMANN EJENDOMSINVEST ApS for 2021/22 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.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for regnskabsperioden i takt med erhvervelse af retten til ydelsen. Øvrige indtægter i forbindelse med lejeindtægter indregnes i takt med at de indtjenes.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		159.597	149.598
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-40.588	-40.588
Driftsresultat		119.009	109.010
Finansielle omkostninger	2	-15.904	-26.572
Resultat før skat		103.105	82.438
Skat af årets resultat		-31.592	-27.060
Årets resultat		71.513	55.378
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		70.000	50.000
Overført resultat		1.513	5.378
Resultatdisponering		71.513	55.378

HOFFMANN EJENDOMSINVEST ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.172.332	2.212.920
Materielle anlægsaktiver		2.172.332	2.212.920
Anlægsaktiver		2.172.332	2.212.920
Likvide beholdninger		17.359	16.432
Omsætningsaktiver		17.359	16.432
Aktiver		2.189.691	2.229.352

HOFFMANN EJENDOMSINVEST ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		64.792	63.279
Udbytte for regnskabsåret		70.000	50.000
Egenkapital		259.792	238.279
Gæld til realkreditinstitutter		399.554	514.457
Langfristede gældsforpligtelser	3	399.554	514.457
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		114.901	115.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.875	1.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.070.321	1.028.729
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.895	3.029
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		313.603	300.000
Deposita		27.750	27.750
Kortfristede gældsforpligtelser		1.530.345	1.476.616
Gældsforpligtelser		1.929.899	1.991.073
Passiver		2.189.691	2.229.352
Medarbejderforhold	1		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2021/22	2020/21	
1. Medarbejderforhold			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.			
2. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>15.904</u>	<u>26.572</u>	
	<u>15.904</u>	<u>26.572</u>	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>399.554</u>	<u>114.901</u>	<u>0</u>
	<u>399.554</u>	<u>114.901</u>	<u>0</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hoffmann Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

NYKREDIT REALKREDIT A/S har realkreditpantebrev i ejendommen Hærvejen 63, 6230 Rødebro på kr. 1.512.000.