

# **HOVE EJENDOMME ApS**

Saksenballe 1  
5672 Broby

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/05/2018**

**Kenneth Holmbech**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** HOVE EJENDOMME ApS  
Saksenballe 1  
5672 Broby  
  
Telefonnummer: 28147614  
e-mailadresse: udvikling@ag.dk  
  
CVR-nr: 33775008  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Nordea Bank

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Hove Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Selskabet har ved seneste generalforsamling, og i henhold til gældende regler på området, fravalgt revision af årsrapporten 2017 af ekstern revisor. Revision af den kommende årsrapport for 2018 er ligeledes fravalgt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 19/05/2018

## Direktion

Henriette Rahbek Hove

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er drive udlejning af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat efter skat for 2017 udgør kr. 27.071.

Selskabets ledelse har forventning om, at der for regnskabsåret 2018 som helhed opnås et positivt resultat.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Hove Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Generelt om indregning og måling

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 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af direkte eller indirekte omkostninger, som kan henføres til skabelse af nettoomsætningen.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede gevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger 20-65 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt øvrig gæld, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Balancen (fortsat)****Skyldig skat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførelsesberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....	1		
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>128.416</b>	<b>69.947</b>
Administrationsomkostninger .....		30.846	73.586
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>97.570</b>	<b>-3.639</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		62.863	61.221
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>34.707</b>	<b>-64.860</b>
Skat af årets resultat .....	2	-7.636	4.715
<b>Årets resultat</b> .....		<b>27.071</b>	<b>-60.145</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		27.071	-60.145
<b>I alt</b> .....		<b>27.071</b>	<b>-60.145</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		3.092.410	3.092.410
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.092.410</b>	<b>3.092.410</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.092.410</b>	<b>3.092.410</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....			0
Andre tilgodehavender .....			0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>			<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>			<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.092.410</b>	<b>3.092.410</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		832.445	805.374
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>912.445</b>	<b>885.374</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4	67.530	59.894
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>67.530</b>	<b>59.894</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.128.659	1.189.059
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.128.659</b>	<b>1.189.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		59.493	57.668
Gæld til banker .....		303.896	301.993
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		51.163	65.915
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		569.224	532.507
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>983.776</b>	<b>958.083</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.112.435</b>	<b>2.147.142</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.092.410</b>	<b>3.092.410</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	805.374	885.374
Årets resultat .....		27.071	27.071
Egenkapital, ultimo .....	80.000	832.445	912.445

Anpartskapitalen består af 80 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.  
Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalens størrelse eller sammensætning siden selskabets stiftelse.

# Noter

## 1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 tkr.
Aktuel skat	7.634	-15
Ændring af udskudt skat	2	-1
Regulering vedrørende tidligere år		11
	<u>7.636</u>	<u>-5</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Anskaffelsessum primo	3.170.010	27.500
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>3.170.010.</b>	<b>27.500</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger primo	-77.600	-27.500
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-77.600</b>	<b>-27.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.092.410</b>	<b>0</b>

Seneste offentlige ejendomsvurdering for grunde og bygninger udgør kr. 2.150.000.

#### 4. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdi kr.	Skattemæssige værdi kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	3.092.410	2.484.319	608.091
Skattemæssigt underskud	0	301.137	-301.137
	<b>3.092.410</b>	<b>2.785.456</b>	<b>306.954</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>67.530</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt kr.	Afdrag kommende år kr.	Afdrag 1 år efter statusdag kr.	Restgæld 5 år efter statusdag kr.
Prioritetsgæld	1.188.152	59.493	1.128.569	878.547
	<b>1.188.152</b>	<b>59.493</b>	<b>1.128.569</b>	<b>878.547</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 3.092.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er deponeret ejer pantebrev på tkr. 1.220 med pant i selskabets ejendomme.

#### 8. Oplysning om ejerskab

##### Nærtstående parter

##### Ejerforhold

Følgende anpartshaver ejer mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Henriette Rahbek Hove, Saksenballe 1, 5672 Broby