

H.O.N. Ejendomme ApS

Næsset 8B

8700 Horsens

CVR-nr. 33 87 80 95

Årsrapport for 2017/18

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 24/09 2018

Hans Orla Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018	9
Balance pr. 30. april 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

H.O.N. Ejendomme ApS
Næsset 8B
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 87 80 95
Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018
Hjemsted: Horsens

Direktion

Hans Orla Nielsen

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for H.O.N. Ejendomme 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. 30. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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.

Horsens, den 24. september 2018

Direktion

Hans Orla Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i H.O.N. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.O.N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores 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 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.

Horsens, den 24. september 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 1.409.337, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 27.241.071.

Årets resultat anses utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.O.N. Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen. Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		318.066	354.731
Personaleomkostninger	1	<u>(762.184)</u>	<u>(281.475)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		(444.118)	73.256
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(29.500)	(29.500)
Andre driftsomkostninger		<u>(850.000)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		(1.323.618)	43.756
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>112.450</u>
Resultat før finansielle poster		(1.323.618)	156.206
Finansielle indtægter	3	1.806.792	4.767.980
Finansielle omkostninger	4	<u>(2.048.757)</u>	<u>(1.270.362)</u>
Resultat før skat		(1.565.583)	3.653.824
Skat af årets resultat	5	<u>156.246</u>	<u>(806.261)</u>
Årets resultat		<u>(1.409.337)</u>	<u>2.847.563</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		105.800	103.400
Overført resultat		<u>(1.515.137)</u>	<u>2.744.163</u>
		<u>(1.409.337)</u>	<u>2.847.563</u>

Balance pr. 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	5.470.135	5.470.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	85.354	114.854
Materielle anlægsaktiver		<u>5.555.489</u>	<u>5.584.989</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.555.489</u>	<u>5.584.989</u>
Andre tilgodehavender		42.915	22.333
Selskabsskat		87.015	0
Periodeafgrænsningsposter		8.761	8.761
Tilgodehavender		<u>138.691</u>	<u>31.094</u>
Værdipapirer		14.536.629	14.800.915
Værdipapirer		<u>14.536.629</u>	<u>14.800.915</u>
Likvide beholdninger		<u>8.326.525</u>	<u>12.156.199</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>23.001.845</u>	<u>26.988.208</u>
Aktiver i alt		<u>28.557.334</u>	<u>32.573.197</u>

Balance pr. 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		192.078	192.078
Overført resultat		26.943.193	28.458.330
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>105.800</u>	<u>103.400</u>
Egenkapital		<u>27.241.071</u>	<u>28.753.808</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>156.266</u>	<u>312.512</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>156.266</u>	<u>312.512</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>2.590.054</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>0</u>	<u>2.590.054</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	0	100.000
Selskabsskat		0	344.177
Anden gæld		<u>1.159.997</u>	<u>472.646</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.159.997</u>	<u>916.823</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.159.997</u>	<u>3.506.877</u>
Passiver i alt		<u>28.557.334</u>	<u>32.573.197</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	192.078	28.458.330	103.400	28.753.808
Betalt ordinært udbytte	0	0	(103.400)	(103.400)
Årets resultat	0	(1.515.137)	105.800	(1.409.337)
Egenkapital 30. april 2018	192.078	26.943.193	105.800	27.241.071

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	759.337	279.495
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.847</u>	<u>1.980</u>
	<u>762.184</u>	<u>281.475</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>112.450</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>112.450</u>
	<u>0</u>	<u>112.450</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.801.718	4.767.980
Valutakursgevinster	<u>5.074</u>	<u>0</u>
	<u>1.806.792</u>	<u>4.767.980</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.994.659	1.166.766
Valutakurstab	<u>54.098</u>	<u>103.596</u>
	<u>2.048.757</u>	<u>1.270.362</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	407.088
Årets udskudte skat	<u>(156.246)</u>	<u>399.173</u>
	<u>(156.246)</u>	<u>806.261</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>5.470.135</u>
Kostpris 1. maj 2017		<u>5.470.135</u>
Kostpris 30. april 2018		<u>5.470.135</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018		<u>5.470.135</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 34 % og 37 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 10 % og 13 % af lejeindtægterne.

Boligejendomme i Horsens

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes samlede driftsresultater for indeværende år forventes at kunne fastholdes, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 8,03 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,38 % - 8,48 %. Det kan opgøres til 8,03 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>7,53</u>	<u>8,03</u>	<u>8,53</u>
Dagsværdi	<u>5.833.401</u>	<u>5.470.135</u>	<u>5.149.459</u>
Ændring i dagsværdi	<u>363.266</u>	<u>0</u>	<u>(320.676)</u>

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2017	<u>628.167</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>628.167</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	513.313
Årets afskrivninger	<u>29.500</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	<u>542.813</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u>85.354</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>		
	kr.	kr.		
8 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2017	312.512	(86.661)		
Hensat i året	0	399.173		
Anvendt i året	<u>(156.246)</u>	<u>0</u>		
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2018	<u>156.266</u>	<u>312.512</u>		
Materielle anlægsaktiver	319.861	312.512		
Skattemæssigt underskud	<u>(163.595)</u>	<u>0</u>		
	<u>156.266</u>	<u>312.512</u>		
9 Langfristede gældsforpligtelser				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. maj 2017</u>	<u>30. april 2018</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.690.054</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.690.054</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>