

**H.O.N. Ejendomme ApS**

**Næsset 8B**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 33 87 80 95**

**Årsrapport for 2018/19**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 19/09 2019

---

Hans Orla Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019	9
Balance pr. 30. april 2019	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 2018 - 30. april 2019

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 2018 - 30. april 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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 17. september 2019

### 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 2018 - 30. april 2019 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 17. september 2019

### 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 2018/19 udviser et underskud på kr. 403.168, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 26.732.102.

Årets resultat anses utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.O.N. Ejendomme ApS for 2018/19 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 og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### 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, 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:



## Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>51.381</b>	<b>318.066</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(440.956)</u>	<u>(762.184)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>(389.575)</b>	<b>(444.118)</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(29.550)	(29.500)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(850.000)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(419.125)</b>	<b>(1.323.618)</b>
Finansielle indtægter	2	3.332.227	1.806.792
Finansielle omkostninger	3	<u>(3.346.588)</u>	<u>(2.048.757)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(433.486)</b>	<b>(1.565.583)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>30.318</u>	<u>156.246</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(403.168)</u></b>	<b><u>(1.409.337)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		200.000	105.800
Overført resultat		<u>(603.168)</u>	<u>(1.515.137)</u>
		<b><u>(403.168)</u></b>	<b><u>(1.409.337)</u></b>

**Balance pr. 30. april 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	5.470.135	5.470.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	55.804	85.354
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.525.939</b></u>	<u><b>5.555.489</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.525.939</b></u>	<u><b>5.555.489</b></u>
Andre tilgodehavender		12.625	42.915
Selskabsskat		153.297	87.015
Periodeafgrænsningsposter		8.761	8.761
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>174.683</b></u>	<u><b>138.691</b></u>
Værdipapirer		11.846.031	14.536.629
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>11.846.031</b></u>	<u><b>14.536.629</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>9.742.226</b></u>	<u><b>8.326.525</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>21.762.940</b></u>	<u><b>23.001.845</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>27.288.879</b></u>	<u><b>28.557.334</b></u>

**Balance pr. 30. april 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		192.078	192.078
Overført resultat		26.340.024	26.943.193
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	105.800
<b>Egenkapital</b>		<b><u>26.732.102</u></b>	<b><u>27.241.071</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>125.948</u>	<u>156.266</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>125.948</u></b>	<b><u>156.266</u></b>
Anden gæld		<u>430.829</u>	<u>1.159.997</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>430.829</u></b>	<b><u>1.159.997</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>430.829</u></b>	<b><u>1.159.997</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>27.288.879</u></b>	<b><u>28.557.334</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2018	192.078	26.943.192	105.800	27.241.070
Betalt ordinært udbytte	0	0	(105.800)	(105.800)
Årets resultat	0	(603.168)	200.000	(403.168)
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b><u>192.078</u></b>	<b><u>26.340.024</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>26.732.102</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	439.716	759.337
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.240</u>	<u>2.847</u>
	<b><u>440.956</u></b>	<b><u>762.184</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	3.060.009	1.801.718
Valutakursgevinster	<u>272.218</u>	<u>5.074</u>
	<b><u>3.332.227</u></b>	<b><u>1.806.792</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	3.346.588	1.994.659
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>54.098</u>
	<b><u>3.346.588</u></b>	<b><u>2.048.757</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>(30.318)</u>	<u>(156.246)</u>
	<b><u>(30.318)</u></b>	<b><u>(156.246)</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. maj 2018	<u>5.470.135</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>5.470.135</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b><u>5.470.135</u></b>

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Driftsomkostningerne udgør mellem 26 % og 31 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger udgør mellem 4 % og 12 % 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 8,25 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.



## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,92 % - 8,49 %. Det kan opgøres til 8,25 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	7,75	8,25	8,75
Dagsværdi	5.823.266	5.470.135	5.157.381
Ændring i dagsværdi	353.131	0	(312.754)

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2018	628.167
Afgang i årets løb	(462.396)
Kostpris 30. april 2019	165.771
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	542.813
Årets afskrivninger	29.550
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(462.396)
Af- og nedskrivninger 30. april 2019	109.967
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>55.804</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2018	156.266	312.512
Anvendt i året	<u>(30.318)</u>	<u>(156.246)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april 2019</b>	<b><u>125.948</u></b>	<b><u>156.266</u></b>
Materielle anlægsaktiver	319.183	319.861
Skattemæssigt underskud	<u>(193.235)</u>	<u>(163.595)</u>
	<b><u>125.948</u></b>	<b><u>156.266</u></b>