

H.O.N. Ejendomme ApS

Næsset 8B
8700 Horsens

CVR-nr. 33 87 80 95

Årsrapport for 2023/24

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 02/09 2024

Hans Orla Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024	9
Balance pr. 30. april 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 33 87 80 95
Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024
Hjemsted: Horsens

Direktion

Hans Orla Nielsen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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 2. september 2024

Direktion

Hans Orla Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i H.O.N. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for H.O.N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 2. september 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

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 2023/24 udviser et overskud på kr. 5.037.277, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på kr. 35.513.720.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.O.N. Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

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 ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger 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, 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. april 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Egenkapital

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		301.813	349.327
Personaleomkostninger	1	<u>(466.040)</u>	<u>(398.738)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		(164.227)	(49.411)
Finansielle indtægter	2	8.472.504	4.766.222
Finansielle omkostninger	2,3	<u>(1.839.943)</u>	<u>(3.050.516)</u>
Resultat før skat		6.468.334	1.666.295
Skat af årets resultat	4	<u>(1.431.057)</u>	<u>(370.294)</u>
Årets resultat		<u>5.037.277</u>	<u>1.296.001</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		12.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>(6.962.723)</u>	<u>296.001</u>
		<u>5.037.277</u>	<u>1.296.001</u>

Balance pr. 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	5.470.135	5.470.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.470.135</u>	<u>5.470.135</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.470.135</u>	<u>5.470.135</u>
Andre tilgodehavender		34.026	32.735
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.761</u>	<u>8.761</u>
Tilgodehavender		<u>42.787</u>	<u>41.496</u>
Værdipapirer	2	<u>31.300.707</u>	<u>26.284.068</u>
Værdipapirer		<u>31.300.707</u>	<u>26.284.068</u>
Likvide beholdninger		<u>543.648</u>	<u>784.606</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>31.887.142</u>	<u>27.110.170</u>
Aktiver i alt		<u>37.357.277</u>	<u>32.580.305</u>

Balance pr. 30. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		192.078	192.078
Overført resultat		23.321.642	30.284.365
Foreslået udbytte for regnskabsåret		12.000.000	1.000.000
Egenkapital		<u>35.513.720</u>	<u>31.476.443</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>328.313</u>	<u>322.108</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>328.313</u>	<u>322.108</u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>90.127</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>90.127</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	420.279
Selskabsskat		1.279.577	0
Anden gæld		<u>235.667</u>	<u>271.348</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.515.244</u>	<u>691.627</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.515.244</u>	<u>781.754</u>
Passiver i alt		<u>37.357.277</u>	<u>32.580.305</u>

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 2023	192.078	30.284.365	1.000.000	31.476.443
Betalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(6.962.723)	12.000.000	5.037.277
Egenkapital 30. april 2024	192.078	23.321.642	12.000.000	35.513.720

Noter til årsrapporten

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	461.620	392.709
Andre omkostninger til social sikring	4.420	6.029
	466.040	398.738
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>26.284.068</u>	<u>12.735.172</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>4.494.715</u>	<u>1.432.345</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>31.300.707</u>	<u>26.284.068</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.838.414	2.859.322
Valutakurstab	<u>1.529</u>	<u>191.194</u>
	1.839.943	3.050.516

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.424.852	367.774
Årets udskudte skat	<u>6.205</u>	<u>2.520</u>
	<u>1.431.057</u>	<u>370.294</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>5.470.135</u>
Kostpris 1. maj 2023		<u>5.470.135</u>
Kostpris 30. april 2024		<u>5.470.135</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024		<u>5.470.135</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er tale om tre boligudlejningsejendomme i Horsens.

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens driftsresultat på 377 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende år, da dette både tager hensyn til tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,9 %, hvilket ligger over niveau for det generelle afkastkrav boligudlejningsejendomme i Horsens ifølge Colliers. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 33 % og 41 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 9 % og 12 % af lejeindtægterne.

Administrationssomkostninger udgør mellem 5 % og 15 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,69 % - 8,28 %. Det kan opgøres til 6,9 %.

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

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,4	6,9	7,4
Dagsværdi	5.897.617	5.470.132	5.100.430
Ændring i dagsværdi	427.485	0	(369.702)

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2023	165.771
Kostpris 30. april 2024	165.771
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023	165.771
Af- og nedskrivninger 30. april 2024	165.771
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	0

Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2023	322.108	319.588
Udskudt skat hensat i året	<u>6.205</u>	<u>2.520</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2024	<u>328.313</u>	<u>322.108</u>
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>328.313</u>	<u>322.108</u>
	<u>328.313</u>	<u>322.108</u>