

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

H.O.N. Ejendomme ApS

Næsset 8B
8700 Horsens

CVR-nr. 33 87 80 95

Årsrapport for 2020/21

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 04/10 2021

Hans Orla Nielsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021	8
Balance pr. 30. april 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 33 87 80 95
Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021
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 2020 - 30. april 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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 4. oktober 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 4. oktober 2021

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 2.890.479, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på kr. 28.621.762.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.O.N. Ejendomme ApS for 2020/21 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 2020/21 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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 2020 - 30. april 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		309.342	380.141
Personaleomkostninger	1	<u>(245.959)</u>	<u>(350.603)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		63.383	29.538
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(26.304)</u>	<u>(29.500)</u>
Resultat før finansielle poster		37.079	38
Finansielle indtægter	2-3	4.024.205	564.805
Finansielle omkostninger	4	<u>(354.717)</u>	<u>(1.275.402)</u>
Resultat før skat		3.706.567	(710.559)
Skat af årets resultat	5	<u>(816.088)</u>	<u>119.740</u>
Årets resultat		<u>2.890.479</u>	<u>(590.819)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		210.000	210.000
Overført resultat		<u>2.680.479</u>	<u>(800.819)</u>
		<u>2.890.479</u>	<u>(590.819)</u>

Balance pr. 30. april 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	5.470.135	5.470.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	26.304
Materielle anlægsaktiver		<u>5.470.135</u>	<u>5.496.439</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.470.135</u>	<u>5.496.439</u>
Andre tilgodehavender		48.810	0
Udskudt skatteaktiv	8	0	28.614
Selskabsskat		48.785	141.401
Periodeafgrænsningsposter		8.761	8.761
Tilgodehavender		<u>106.356</u>	<u>178.776</u>
Værdipapirer	2	12.735.172	11.290.556
Værdipapirer		<u>12.735.172</u>	<u>11.290.556</u>
Likvide beholdninger		<u>11.441.447</u>	<u>9.346.847</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>24.282.975</u>	<u>20.816.179</u>
Aktiver i alt		<u>29.753.110</u>	<u>26.312.618</u>

Balance pr. 30. april 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		192.078	192.078
Overført resultat		28.219.684	25.539.205
Foreslået udbytte for regnskabsåret		210.000	210.000
Egenkapital		<u>28.621.762</u>	<u>25.941.283</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>316.454</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>316.454</u>	<u>0</u>
Selskabsskat		426.591	0
Anden gæld		<u>388.303</u>	<u>371.335</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>814.894</u>	<u>371.335</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>814.894</u>	<u>371.335</u>
Passiver i alt		<u>29.753.110</u>	<u>26.312.618</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2020	192.078	25.539.205	210.000	25.941.283
Betalt ordinært udbytte	0	0	(210.000)	(210.000)
Årets resultat	0	2.680.479	210.000	2.890.479
Egenkapital 30. april 2021	<u>192.078</u>	<u>28.219.684</u>	<u>210.000</u>	<u>28.621.762</u>

Noter til årsrapporten

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	245.239	349.811
Andre omkostninger til social sikring	720	792
	245.959	350.603
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
		2020/21
		kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Børsnoterede værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		11.290.555
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		1.929.797
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		12.735.172
	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3.522.526	466.507
Valutakursgevinster	501.679	98.298
	4.024.205	564.805

Noter til årsrapporten

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	20.425	577.510
Valutakurstab	<u>334.292</u>	<u>697.892</u>
	<u>354.717</u>	<u>1.275.402</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	471.020	0
Årets udskudte skat	345.068	(154.562)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>34.822</u>
	<u>816.088</u>	<u>(119.740)</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>5.470.135</u>
Kostpris 1. maj 2020		<u>5.470.135</u>
Kostpris 30. april 2021		<u>5.470.135</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021		<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 396 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende år, da dette både tager hensyn til tomgang og vedligeholdelse mv.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,25 %, 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 23 % og 72 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 14 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger udgør mellem 4 % og 25 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 0,22 % - 8,64 %. Det kan opgøres til 7,25 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	6,8	7,3	7,8
Dagsværdi	5.875.371	5.470.135	5.117.189
Ændring i dagsværdi	405.236	0	(352.946)

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2020	165.771
Kostpris 30. april 2021	165.771
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	139.467
Årets afskrivninger	26.304
Af- og nedskrivninger 30. april 2021	165.771
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021	0

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2020	(28.614)	125.948
Anvendt i året	0	(125.948)
Udskudt skat hensat i året	<u>345.068</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2021	<u>316.454</u>	<u>0</u>
Immaterielle anlægsaktiver	0	336.091
Materielle anlægsaktiver	326.264	336.091
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	(11.714)	0
Skattemæssigt underskud	1.904	(364.705)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>28.614</u>
Udskudt skat	<u>316.454</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>0</u>	<u>28.614</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>28.614</u>