

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

H.O.N. Ejendomme ApS

Næsset 8B

8700 Horsens

CVR-nr. 33 87 80 95

Årsrapport for 2021/22

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 03/10 2022

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 2021 - 30. april 2022	8
Balance pr. 30. april 2022	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 2021 - 30. april 2022
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 2021 - 30. april 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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 30. september 2022

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 2021 - 30. april 2022 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 30. september 2022

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 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.978.680, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på kr. 30.390.442.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.O.N. Ejendomme ApS for 2021/22 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 2021/22 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 posteringer 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 investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 2021 - 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		495.757	309.342
Personaleomkostninger	1	<u>(332.786)</u>	<u>(245.959)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		162.971	63.383
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>(26.304)</u>
Resultat før finansielle poster		162.971	37.079
Finansielle indtægter	2,3	2.786.750	4.024.205
Finansielle omkostninger	4	<u>(410.361)</u>	<u>(354.717)</u>
Resultat før skat		2.539.360	3.706.567
Skat af årets resultat	5	<u>(560.680)</u>	<u>(816.088)</u>
Årets resultat		<u>1.978.680</u>	<u>2.890.479</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		210.000	210.000
Overført resultat		<u>1.768.680</u>	<u>2.680.479</u>
		<u>1.978.680</u>	<u>2.890.479</u>

Balance pr. 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	5.470.135	5.470.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<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		35.043	48.810
Selskabsskat		0	48.785
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.761</u>	<u>8.761</u>
Tilgodehavender		<u>43.804</u>	<u>106.356</u>
Værdipapirer	2	<u>23.071.896</u>	<u>12.735.172</u>
Værdipapirer		<u>23.071.896</u>	<u>12.735.172</u>
Likvide beholdninger		<u>3.304.067</u>	<u>11.441.447</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>26.419.767</u>	<u>24.282.975</u>
Aktiver i alt		<u>31.889.902</u>	<u>29.753.110</u>

Balance pr. 30. april 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		192.078	192.078
Overført resultat		29.988.364	28.219.684
Foreslået udbytte for regnskabsåret		210.000	210.000
Egenkapital		<u>30.390.442</u>	<u>28.621.762</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>319.588</u>	<u>316.454</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>319.588</u>	<u>316.454</u>
Selskabsskat		<u>419.267</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>419.267</u>	<u>0</u>
Selskabsskat		408.101	426.591
Anden gæld		<u>352.504</u>	<u>388.303</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>760.605</u>	<u>814.894</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.179.872</u>	<u>814.894</u>
Passiver i alt		<u>31.889.902</u>	<u>29.753.110</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 2021	192.078	28.219.684	0	28.411.762
Årets resultat	0	1.768.680	210.000	1.978.680
Egenkapital 30. april 2022	192.078	29.988.364	210.000	30.390.442

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	329.374	245.239
Andre omkostninger til social sikring	3.412	720
	<u>332.786</u>	<u>245.959</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Indtægter af børsnoterede værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>12.735.172</u>	<u>11.290.555</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>10.282.724</u>	<u>1.929.797</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>23.017.896</u>	<u>12.735.172</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.614.137	3.522.526
Valutakursgevinster	172.613	501.679
	<u>2.786.750</u>	<u>4.024.205</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	284.607	20.425
Valutakurstab	125.754	334.292
	<u>410.361</u>	<u>354.717</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	557.546	471.020
Årets udskudte skat	<u>3.134</u>	<u>345.068</u>
	<u>560.680</u>	<u>816.088</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>5.470.135</u>
Kostpris 1. maj 2021		<u>5.470.135</u>
Kostpris 30. april 2022		<u>5.470.135</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022		<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 500 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 9,14 %, 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 19 % og 33 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 0,69 % og 5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger udgør mellem 3 % og 10 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,43 % - 9,88 %. Det kan opgøres til 9,14 %.

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	8,6	9,1	9,6
Dagsværdi	5.786.765	5.470.133	5.186.354
Ændring i dagsværdi	316.632	0	(283.779)

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2021	165.771
Kostpris 30. april 2022	165.771
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021	165.771
Af- og nedskrivninger 30. april 2022	165.771
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	0

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>		
	kr.	kr.		
8 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2021	316.454	0		
Udskudt skat hensat i året	<u>3.134</u>	<u>316.454</u>		
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2022	<u>319.588</u>	<u>316.454</u>		
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	<u>319.588</u>	<u>316.454</u>		
	<u>319.588</u>	<u>316.454</u>		
 9 Langfristede gældsforpligtelser				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. maj 2021</u>	<u>30. april 2022</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Selskabsskat	<u>0</u>	<u>419.267</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>419.267</u>	<u>0</u>	<u>0</u>