



H.N. Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 35889477

G1 Vallerødvej 23
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport 2022

Erhvervsstyrelsen

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 14. juni 2023

Dirigent: Murugasan Claes Nielsen



Indholdsfortegnelse

Ledelseserklæring	1
Erklæring om assistance til opstilling af regnskab	2
Ledelsesberetning	3
<u>Årsregnskab</u>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9



Ledelseserklæring

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for H.N. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Revision er fravalgt. Selskabet efterlever betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted, den 14. juni 2023

Direktion

Henriette Maria Møller Nielsen

Murugasan Claes Nielsen



Erklæring om assistance til opstilling af regnskab

Til ledelsen i H.N. Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skodsborg, den 14. juni 2023

REVINORD

Kettebakken 11
2942 Skodsborg
Cvr 16347299

René Georg Sørensen
Statsautoriseret revisor
mne 17730

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendom, måles til dagsværdien på balancedagen. Selskabets ledelse har vurderet at det nuværende marked for udlejningsejendomme forventes at være uforudsigeligt i kommende år, hvorfor ledelsen har anlagt en konservativ og forsigtig vurdering i markedets forventede afkastkrav, renteniveau og samt den nuværende negative trend i prisudviklingen for fast ejendom, til grund for sin vurdering af dagsværdien af selskabets ejendomsportefølje. Der henvises til noterne for yderligere oplysninger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat, som anses for utilfredsstillende om end forventet grundet værdiregulering af selskabets ejendomsportefølje til dagsværdi. Ledelsens forventninger til afkastkrav, har i væsentlig omfang påvirket selskabets resultat for regnskabsåret.. Selskabet forventer i kommende regnskabsperiode et væsentlig forbedret resultat, afhængig af udviklingen i markedsrente og forventet afkastkrav.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket væsentlige begivenheder siden årsafslutningen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling i negativ retning.

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra højere regnskabsklasser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år, bortset fra det i ledelsesberetningen anførte forhold om indregning af investeringsejendomme til dagsværdi.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden perioderegnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger er sammendraget i en post benævnt bruttofortjeneste med henvisning til årsregnskabsloven § 32. Nettoomsætningen ved salg af vare- og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen. Vareforbrug omfatter omkostninger, der er afholdt til at opnå årets nettoomsætning. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og ej realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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. Den andel af skatten, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

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 til kostpris ved anskaffelsen. Kostprisen omfatter anskaffelsespris inklusiv købsomkostninger. Efterfølgende indregning sker til dagsværdi. Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme. Dagsværdien er udtryk for den værdi, på balancedagen, som ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår.

Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlig regnskabsmæssige skøn. 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. Der er i noterne angivet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme på balancedagen er for ejendommene opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Budgettet tager højde for forventet lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration m.v.

Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommenes dagsværdi teknisk beregnes.

Den herved tekniske beregnede dagsværdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Efterfølgende indregning sker til laveste værdi af kostpris og andel af indre værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kontante beholdninger samt indestående på konti i pengesinstitutter. Aktivet er underlagt begrænset risiko for værdiregulering.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 aconto skatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelser på finansielle leasingkontrakter. Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste		3.232.812	2.928.105
Personaleomkostninger	1	-722.336	-969.100
Dagsværdiregulering	2	-12.836.921	0
Resultat af ordinær drift		-10.326.445	1.959.005
Resultat af kapitalandele		0	-140.729
Finansielle indtægter		7.865.709	276.714
Finansielle omkostninger		-2.098.320	-922.521
Resultat før skat		-4.559.056	1.172.469
Skat af årets resultat		-89.665	-296.450
Årets resultat		-4.648.721	876.019
<u>Forslag til resultatdisponering</u>			
Overføres til næste år		-4.648.721	876.019
Foreslået udbytte		0	0
		-4.648.721	876.019

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	47.000.000	66.377.671
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>47.000.000</u>	<u>66.377.671</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>47.000.000</u>	<u>66.377.671</u>
Periodeafgrænsningsposter		168.813	425.569
Likvide beholdninger		<u>149.674</u>	<u>1.643.235</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>318.487</u>	<u>2.068.804</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>47.318.487</u></u>	<u><u>68.446.475</u></u>
 PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.694.158	10.342.879
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt		<u>5.744.158</u>	<u>10.392.879</u>
Udskudt skat		0	1.738.073
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>1.738.073</u>
Gæld til realkreditinstitutter		25.921.636	37.558.894
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>25.921.636</u>	<u>37.558.894</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		634.000	865.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.175.000	6.435.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		520.861	548.735
Skyldig selskabsskat		1.755.738	146.450
Anden gæld		6.567.094	10.761.444
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.652.693</u>	<u>18.756.629</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>41.574.329</u>	<u>56.315.523</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>47.318.487</u></u>	<u><u>68.446.475</u></u>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

3

Noter

1. Personalemkostninger

	2022	2021
Gager og lønninger	612.337	895.202
Øvrige personalomkostninger herunder social sikring	109.999	73.898
	<u>722.336</u>	<u>969.100</u>
Gennemsnitlig antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi

Bogført værdi 1. januar	66.377.671
Årets tilgange til kostpris	0
Årets afgang til kostpris	-6.540.750
Årets dagsværdiregulering	<u>-12.836.921</u>
Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi	<u>47.000.000</u>

En afkastbaseret (4,5-8%) værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, med udgangspunkt i EBITDA viser en porteføljeværdi på 45-50 mio., dog skønner selskabets ledelse at der bør udvises særsigtighed grundet nuværende markedsmæssige situation ikke alene i relation til de i pressen oplyste vigende priser men også i usikkerheden omkring rentens udvikling fremadrettet. Hensynet hertil samt forventede salgsomkostninger gør at selskabets ledelse vurderer dagsværdien af selskabets portefølje til at udgøre 47 mio.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er det gennemsnitslige afkastkrav.

Der henvises endvidere til ledelsesberetningen samt anvendt regnskabspraksis for yderligere oplysninger.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed overfor gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter.

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter til forfald senere end 5 år fra balancedagen udgør 29 mio.