

HH-Ejendomme IVS

Åløkke 9
6230 Rødekro

CVR.nr.: 37 29 98 47

ÅRSRAPPORT 2017

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. januar 2018

Henrik Holm Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017	8.
Balance pr. 31/12 2017	9.
Noter	11.

Selskabsoplysninger

Selskab

HH-Ejendomme IVS
Åløkke 9
6230 Rødekro

CVR.nr.: 37 29 98 47

Telefon: 22 41 48 48
E-mail: post@hh-ejendomme.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

Stiftelsesdato: 15/12 2015

Bankforbindelse:

Broager Sparekasse
Kastanie Allé 8
6400 Sønderborg

Direktion

Henrik Holm Hansen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for

HH-Ejendomme IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 29. januar 2018

Direktion

.....
Henrik Holm Hansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at anskaffe og udleje ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 4.295.000 kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 332.000 kr.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende i forhold til afholdte aktiviteter

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

Selskabet ejer ingen egne kapitalandele

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af husleje og indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Selskabsskat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017

Note	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u> <small>(13 mdr.)</small>
BRUTTOTAB	-128.374	64.599
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	-128.374	64.599
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	250.171	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	121.797	64.599
Finansielle omkostninger	-90.850	-56.072
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	30.947	8.527
1 Skat af årets resultat	-6.808	-2.024
ÅRETS RESULTAT	24.139	6.503
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	250.171	0
Overført til reserve for iværksættersekskab	0	6.503
Overført resultat	-226.032	0
I ALT	24.139	6.503

Balance pr. 31/12 2017
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u> <small>(13 mdr.)</small>
2 Investeringsejendomme ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.295.234 4.295.234	1.775.518 1.775.518
Andre tilgodehavender	16.026	0
Tilgodehavender i alt	16.026	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	16.026	0
AKTIVER I ALT	4.311.260	1.775.518

Balance pr. 31/12 2017
Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u> <small>(13 mdr.)</small>
Virksomhedskapital	1.000	1.000
3 Reserve for opskrivninger	250.171	0
4 Reserver for iværksætteselskab	6.503	6.503
5 Overført resultat	-226.032	0
EGENKAPITAL I ALT	31.642	7.503
1 Udskudt skat	6.808	0
Hensatte forpligtelser i alt	6.808	0
6 Anden langfristet gæld	2.139.820	619.607
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.139.820	619.607
6 Kortfristet del af langfristet gæld	98.491	38.000
Gæld til pengeinstitutter	585.930	16.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	5.000
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.348.968	1.048.968
Anden gæld	92.601	40.159
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.132.990	1.148.408
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	4.272.810	1.768.015
PASSIVER I ALT	4.311.260	1.775.518
7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u> (13 mdr.)
Note 1 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	2.024
Regulering af skatter for tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	6.808	0
	<u>6.808</u>	<u>2.024</u>

Note 2 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er boliger til udlejning beliggende i Sønderjylland. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør mellem 5% og 7% pr. statusdagen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 3 - Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger	0	0
Overført af årets resultat	250.171	0
	<u>250.171</u>	<u>0</u>

Note 4 - Reserver for iværksætteselskab

Reserver for iværksætteselskab	6.503	0
Overført af årets resultat	0	6.503
	<u>6.503</u>	<u>6.503</u>

Note 5 - Overført resultat

Overført resultat primo	0	0
Årets resultat	24.139	6.503
Overført til reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-250.171	0
Overført til reserve for iværksætterselskab	0	-6.503
	<u>-226.032</u>	<u>0</u>

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2015/2016</u> (13 mdr.)
Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditlån	<u>2.238.311</u>	<u>657.607</u>
Gæld i alt	2.238.311	657.607
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-98.491</u>	<u>-38.000</u>
Langfristet gæld	<u>2.139.820</u>	<u>619.607</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>1.746.316</u>	<u>450.000</u>

Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Kreditforerning har pant i selskabets ejendomme som sikkerhed for realkreditlån

Note 8 - Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Henrik Holm Hansen
Christine Holm Hansen