

HH-Ejendomme IVS

Åløkke 9
6230 Rødekro

CVR.nr.: 37 29 98 47

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. maj 2019

Henrik Holm Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	9.
Balance pr. 31/12 2018	10.
Noter	12.

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 2018 - 31/12 2018

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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 28. maj 2019

Direktion

.....
Henrik Holm Hansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet 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 4.606.941 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 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.

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 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 forfaldstidpunktet

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Vareforbrug

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 nettorealiseringsværdi 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOFORTJENESTE	180.137	-128.374
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	180.137	-128.374
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>-95.435</u>	<u>250.171</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	84.702	121.797
Finansielle omkostninger	<u>-112.794</u>	<u>-90.850</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-28.092	30.947
1 Skat af årets resultat	<u>6.180</u>	<u>-6.808</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-21.912</u>	<u>24.139</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-130.881	250.171
Overført resultat	<u>108.969</u>	<u>-226.032</u>
I ALT	<u>-21.912</u>	<u>24.139</u>

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
2	Investeringsejendomme	4.652.387	4.295.234
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.652.387	4.295.234
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.652.387	4.295.234
	Andre tilgodehavender	36.161	16.026
	Tilgodehavender i alt	36.161	16.026
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	36.161	16.026
	AKTIVER I ALT	4.688.548	4.311.260

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Virksomhedskapital	1.000	1.000
3 Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	119.290	250.171
4 Reserve for iværksætterselskaber	6.503	6.503
5 Overført resultat	-117.063	-226.032
EGENKAPITAL I ALT	9.730	31.642
1 Udskudt skat	628	6.808
Hensatte forpligtelser i alt	628	6.808
6 Anden langfristet gæld	2.028.101	2.139.820
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.028.101	2.139.820
6 Kortfristet del af langfristet gæld	111.717	98.491
Gæld til pengeinstitutter	576.927	585.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.000
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.848.968	1.348.968
Anden gæld	104.977	92.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.650.089	2.132.990
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	4.678.190	4.272.810
PASSIVER I ALT	4.688.548	4.311.260
7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 1 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-6.180	6.808
	<u>-6.180</u>	<u>6.808</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.		
Afkastningskravet udgør mellem 5% og 7% pr. statusdagen.		
Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.		
Note 3 - Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	250.171	0
Overført til resultatkonto i året	-130.881	250.171
	<u>119.290</u>	<u>250.171</u>
Note 4 - Reserve for iværksætterselskaber		
Reserve for iværksætterselskaber	6.503	6.503
	<u>6.503</u>	<u>6.503</u>
Note 5 - Overført resultat		
Overført resultat primo	-226.032	0
Årets resultat	-21.912	24.139
Overført fra reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	130.881	-250.171
	<u>-117.063</u>	<u>-226.032</u>
Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditlån	2.139.818	2.238.311
Gæld i alt	2.139.818	2.238.311
Kortfristet del (1. års afdrag)	-111.717	-98.491
Langfristet gæld	<u>2.028.101</u>	<u>2.139.820</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>1.587.181</u>	<u>1.746.316</u>

NOTER

Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Kreditforening har pant i selskabets ejendomme som sikkerhed for realkreditlån

Note 8 - Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Henrik Holm Hansen
Christine Holm Hansen

Ejerforhold

Følgende ejer mindst 5 % af selskabets kapital:

Henrik Holm Hansen, Åløkke 9, 6230 Rødekro

Christine Holm Hansen, Åløkke 9, 6230 Rødekro