

HH-Ejendomme IVS

Åløkke 9
6230 Rødekro

CVR.nr.: 37 29 98 47

ÅRSRAPPORT 2019

Regnskabsperiode: 1/1 2019 - 31/12 2019

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
21. april 2020

Henrik Holm Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2019 - 31/12 2019	9.
Balance pr. 31/12 2019	10.
Noter	12.

Visma Addo identifikationsnummer: 4FC8-FE86F-9ACCO

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 2019 - 31/12 2019

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 1. januar 2019 - 31. december 2019 for HH-Ejendomme IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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.

Røddekro, den 20. april 2020

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 4.736.578 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 236.829 kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Det forventes ikke at den igangværende covid-19 krise vil have nævneværdig indflydelse på driften i 2020. Ledelsen vurderer ikke at bolig-udlejningsejendomme vil blive ramt.

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 2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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 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 2019 - 31/12 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
BRUTTOFORTJENESTE	219.569	180.137
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	219.569	180.137
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>15.253</u>	<u>-95.435</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	234.822	84.702
Finansielle omkostninger	<u>-151.274</u>	<u>-112.794</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	83.548	-28.092
2 Skat af årets resultat	<u>-18.380</u>	<u>6.180</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>65.168</u>	<u>-21.912</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	50.705	-130.881
Overført til reserve for iværksætterselskab	16.292	0
Overført resultat	<u>-1.829</u>	<u>108.969</u>
I ALT	<u>65.168</u>	<u>-21.912</u>

Visma Addo identifikationsnummer: 4FC8-FE86F-9ACCO

Balance pr. 31/12 2019
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3 Investeringsejendomme	4.736.578	4.652.387
Materielle anlægsaktiver i alt	4.736.578	4.652.387
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.736.578	4.652.387
Andre tilgodehavender	0	36.161
Tilgodehavender i alt	0	36.161
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	36.161
AKTIVER I ALT	4.736.578	4.688.548

Visma Addo identifikationsnummer: 4FC8-FE86F-9ACCO

Balance pr. 31/12 2019
Passiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Virksomhedskapital	1.000	1.000
4 Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	169.995	119.290
5 Reserve for iværksætterselskaber	22.795	6.503
6 Overført resultat	-118.892	-117.063
EGENKAPITAL I ALT	<u>74.898</u>	<u>9.730</u>
2 Udskudt skat	19.008	628
Hensatte forpligtelser i alt	<u>19.008</u>	<u>628</u>
7 Anden langfristet gæld	2.273.902	2.028.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.273.902</u>	<u>2.028.101</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	138.000	111.717
Gæld til pengeinstitutter	562.125	576.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.551.968	1.848.968
Anden gæld	109.177	104.977
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.368.770</u>	<u>2.650.089</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>4.642.672</u>	<u>4.678.190</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.736.578</u>	<u>4.688.548</u>
8 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		

Visma Addo identifikationsnummer: 4FC8-FE86F-9ACCO

NOTER

	2019	2018
Note 1 - Personalemkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	18.380	-6.180
	18.380	-6.180
Note 3 - Investeringsejendomme		
Selskabets investeringsejendomme er boligejendomme på 624 m2 beliggende i Sønderjylland. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.		
Ejendommene er 100 % udlejet til en årlige leje på 672 kr./m2. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år kan bibeholdes på samme niveau.		
Afkastkravet udgør 5,5-7 % pr. statusdagen (uændret fra sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 236.829 kr.		
Ejendommen er værdiansat til 7.590 kr. pr. m2.		
Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.		
Note 4 - Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	119.290	250.171
Overført fra resultatkonto i året	50.705	-130.881
	169.995	119.290
Note 5 - Reserve for iværksætterselskaber		
Reserve for iværksætterselskaber	6.503	6.503
Overført fra resultatkonto i året	16.292	0
	22.795	6.503
Note 6 - Overført resultat		
Overført resultat primo	-117.063	-226.032
Årets resultat	65.168	-21.912
Overført til reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-50.705	130.881
Overført til reserve for iværksætterselskab	-16.292	0
	-118.892	-117.063

NOTER

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note 7 - Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditlån	2.411.902	2.139.818
Gæld i alt	2.411.902	2.139.818
Kortfristet del (1. års afdrag)	-138.000	-111.717
Langfristet gæld	2.273.902	2.028.101
Heraf forfalder efter mere end 5 år	1.847.491	1.587.181

Note 8 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Realkreditinstitut har taget pant i udlejningsejendomme som sikkerhed for realkreditlån.

Note 9 - 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



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

Henrik Holm Hansen
Direktion & Dirigent

IP: 185.5.167.71
24-04-2020 10:57

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen. Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport 2019 for HH-Ejendomme IVS.pdf

Øvrige dokumenter i transaktionen

Referat generalforsamling 2019 for HH-Ejendomme IVS.pdf

Oplysningskema 2019 for HH-Ejendomme IVS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 14 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2020-04-24 10:42	Underskriftsprocessen er startet
2020-04-24 10:42	En besked er sendt til Henrik Holm Hansen (+4522414848)
2020-04-24 10:56	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Henrik Holm Hansen
2020-04-24 10:57	Dokumentet er underskrevet af Henrik Holm Hansen (IP: 185.5.167.71)
2020-04-24 10:57	Alle dokumenter sendt til Henrik Holm Hansen er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: 4FC8-FE86F-9ACCO

Visma Addo

Visma Consulting • Nørsgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo