



Home4all ApS

Nordre Beddingsvej 24, 1. tv
3390 Hundested
CVR-nr. 37375535

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.06.2023

Helle Skak
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2022 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Home4all ApS

Nordre Beddingsvej 24, 1. tv

3390 Hundested

CVR-nr.: 37375535

Hjemsted: Halsnæs

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Helle Skak, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Home4all ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 08.06.2023

Direktion

Helle Skak
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Home4all ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Home4all ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 08.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, byggemodning og andet projektudvikling af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i 2022 gennemført et meget tilfredsstillende resultat, både økonomiske samt i form af udvidelse af sin udlejnings portefølje.

Økonomisk har virksomheden gennemført året med 55% mere end sidste års resultat i omsætning og resultat med en stigning på 20 gange sidste års resultat. Direktionen vurderer årets resultat som yderst tilfredsstillende.

Virksomheden har gennemført projekteringen og ansøgt og modtaget byggetilladelse på endnu en udlejnings ejendom på Strandvejen 36. Byggeriet forventes påbegyndt i 2023, og færdiggjort primo 2024. det vil øge omsætningen med yderligere 10% i 2024.

Virksomheden er også i gang med ansøgning om yderligere 400m² i Frederiksværk, som vil blive fordelt på 8 mindre boliger, der også vil øge omsætningen yderligere med 20-25% i 2025/2026.

Vi vil også i 2023 udvide vores strategiske samarbejder med andre administrative samarbejdes partner, der vil være med til at forbedre virksomhedens resultat på den budgetteret omsætning. Det har været nogle gode samarbejder vi har haft, og der er ingen tvivl om at det har været medvirkende til årets gode resultater.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 879.039 | 36.763 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 6.984.169 |
| Driftsresultat | | 879.039 | 7.020.932 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 2.280 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (366.656) | (601.762) |
| Resultat før skat | | 514.663 | 6.419.170 |
| Skat af årets resultat | 3 | (113.353) | (1.350.000) |
| Årets resultat | | 401.310 | 5.069.170 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 401.310 | 5.069.170 |
| Resultatdisponering | | 401.310 | 5.069.170 |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 21.272.860 | 21.272.860 |
| Materielle aktiver | 4 | 21.272.860 | 21.272.860 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 10.000 | 10.000 |
| Finansielle aktiver | 5 | 10.000 | 10.000 |
| Anlægsaktiver | | 21.282.860 | 21.282.860 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 79.683 | 93.495 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 150.888 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 239.325 | 382.034 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 58.087 | 51.205 |
| Tilgodehavender | | 527.983 | 526.734 |
| Likvide beholdninger | | 1.122.288 | 1.876.936 |
| Omsætningsaktiver | | 1.650.271 | 2.403.670 |
| Aktiver | | 22.933.131 | 23.686.530 |

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 7.056.847 | 6.655.537 |
| Egenkapital | | 7.106.847 | 6.705.537 |
| Udskudt skat | | 1.852.353 | 1.739.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.852.353 | 1.739.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.141.709 | 12.204.004 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 13.141.709 | 12.204.004 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6 | 51.435 | 1.443.388 |
| Deposita | | 380.841 | 354.148 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 109.943 | 118.079 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.553 | 845.036 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 150.245 | 143.633 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 113.705 | 113.705 |
| Anden gæld | | 23.500 | 20.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 832.222 | 3.037.989 |
| Gældsforpligtelser | | 13.973.931 | 15.241.993 |
| Passiver | | 22.933.131 | 23.686.530 |
| Personaleforhold | 7 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 6.655.537 | 6.705.537 |
| Årets resultat | 0 | 401.310 | 401.310 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 7.056.847 | 7.106.847 |

Noter

1 Andre finansielle indtægter

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-------------------------|--------------|-------------|
| Renteindtægter i øvrigt | 2.280 | 0 |
| | 2.280 | 0 |

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 5.379 | 5.156 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 361.261 | 312.253 |
| Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter | 16 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 284.353 |
| | 366.656 | 601.762 |

3 Skat af årets resultat

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Ændring af udskudt skat | 113.353 | 1.350.000 |
| | 113.353 | 1.350.000 |

4 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo | 12.521.374 |
| Kostpris ultimo | 12.521.374 |
| Opskrivninger primo | 8.751.486 |
| Opskrivninger ultimo | 8.751.486 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 21.272.860 |
| Årets indregnede renter | 15.873 |

Selskabet ejer 2 boliger, der måles til dagsværdi. Ejendommene er indregnet med udgangspunkt i et afkast på 5%, og er beliggende i Frederiksværk. Ved anvendelse af et afkastkrav på 4,5% ville dagsværdien udgøre 2.200 t.kr. mere og ved anvendelse af et afkastkrav på 5,5% ville dagsværdien udgøre 1.800 t.kr. mindre.

5 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i associerede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 10.000 |
| Kostpris ultimo | 10.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 10.000 |

| Kapitalandele i associerede virksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % | Egenkapital kr. |
|--|-----------|----------|----------------|--------------------|
| NMC ApS | København | ApS | 25 | 40.000 |

6 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022 kr. | Restgæld efter 5 år 2022 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 51.435 | 1.443.388 | 13.141.709 | 1.334.870 |
| | 51.435 | 1.443.388 | 13.141.709 | 1.334.870 |

7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sino ApS administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen**Materielle aktiver**

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

Grunde og bygninger 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 indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.