

**HHN-Ejendomme ApS**  
**Ringivevej 71, Give Mark, 7323 Give**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 37 59 22 85**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2018.

---

Hans Henrik Nørregaard  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for HHN-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 8. juni 2018

### **Direktion**

Hans Henrik Nørregaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i HHN-Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for HHN-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Tørring, den 8. juni 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32857

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

HHN-Ejendomme ApS  
Ringivevej 71  
Give Mark  
7323 Give

CVR-nr.: 37 59 22 85  
Stiftet: 4. april 2016  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
2. regnskabsår

**Direktion**

Hans Henrik Nørregaard

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

**Bankforbindelse**

Handelsbanken, Jernbanegade 16, 7323 Give

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HHN-Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger direkte relateret til udlejningsejendommene, og omfatter el, vand og varme, ejendomsskat- og forsikring samt vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

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

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendomme under opførelse indregnes til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 skatteværdien 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 nettoskatteaktiver 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>160.297</b>	<b>102.292</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	701.132	362.894
<b>Driftsresultat</b>	<b>861.429</b>	<b>465.186</b>
Andre finansielle indtægter	-4.500	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-74.399	-116.624
<b>Resultat før skat</b>	<b>782.530</b>	<b>348.562</b>
Skat af årets resultat	-172.062	-78.884
<b>Årets resultat</b>	<b>610.468</b>	<b>269.678</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	610.468	269.678
<b>Disponeret i alt</b>	<b>610.468</b>	<b>269.678</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>4.312.338</u>	<u>3.119.660</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.312.338</u>	<u>3.119.660</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.312.338</u></b>	<b><u>3.119.660</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	543	648
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>6.545</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>543</u>	<u>7.193</u>
	Likvide beholdninger	<u>36.822</u>	<u>11.278</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>37.365</u></b>	<b><u>18.471</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.349.703</u></b>	<b><u>3.138.131</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	1.304.325	693.857
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.354.325</u></b>	<b><u>743.857</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	277.500	122.378
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>277.500</u></b>	<b><u>122.378</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.450.251	1.447.692
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.450.251</u>	<u>1.447.692</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	114.000	68.020
	Gæld til pengeinstitutter	0	686.328
	Selskabsskat	16.940	0
	Anden gæld	136.687	69.856
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>267.627</u>	<u>824.204</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.717.878</u></b>	<b><u>2.271.896</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.349.703</u></b>	<b><u>3.138.131</u></b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter****7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>74.399</u>	<u>116.624</u>
	<b><u>74.399</u></b>	<b><u>116.624</u></b>

## Noter

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2017	2.756.766	1.770.000
Tilgang i årets løb	491.546	986.766
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>3.248.312</b>	<b>2.756.766</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	362.894	0
Årets regulering til dagsværdi	701.132	362.894
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>1.064.026</b>	<b>362.894</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>4.312.338</b>	<b>3.119.660</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 514 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.354 t.kr. til 840 t.kr.

## Noter

---

		<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>			
		<b>Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret</b>	<b>Tilgodehavende i alt 31. december 2017</b>
<b>Kategori</b>	<b>Rentefod</b>		
Direktion		6.545	0
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar 2017		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar 2017		693.857	424.179
Årets overførte overskud eller underskud		<u>610.468</u>	<u>269.678</u>
		<b>1.304.325</b>	<b>693.857</b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 2.414 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.312 t.kr.			