

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

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 37 59 22 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. august 2020.

Hans Henrik Nørregaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 25. august 2020

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 2019 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 Etske 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 25. august 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

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 4. 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

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 nettorealisationsværdien 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 samtidigt.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	352.723	219.555
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.387.000	0
Resultat før finansielle poster	1.739.723	219.555
Andre finansielle indtægter	0	-4.437
2 Øvrige finansielle omkostninger	-90.996	-56.850
Resultat før skat	1.648.727	158.268
Skat af årets resultat	-363.046	-35.082
Årets resultat	1.285.681	123.186
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.285.681	123.186
Disponeret i alt	1.285.681	123.186

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	7.576.930	5.311.987
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.576.930</u>	<u>5.311.987</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.576.930</u>	<u>5.311.987</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.800
Andre tilgodehavender	3.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>3.000</u>	<u>3.800</u>
Likvide beholdninger	<u>101</u>	<u>121</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.101</u>	<u>3.921</u>
Aktiver i alt	<u>7.580.031</u>	<u>5.315.908</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	2.713.192	1.427.511
	Egenkapital i alt	<u>2.763.192</u>	<u>1.477.511</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	580.500	277.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>580.500</u>	<u>277.800</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.648.419	2.330.296
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.648.419</u>	<u>2.330.296</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	216.300	120.000
	Gæld til pengeinstitutter	12.089	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.500	863.500
	Selskabsskat	92.101	52.247
	Anden gæld	151.930	194.554
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>587.920</u>	<u>1.230.301</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.236.339</u>	<u>3.560.597</u>
	Passiver i alt	<u>7.580.031</u>	<u>5.315.908</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	90.996	56.850
	<u>90.996</u>	<u>56.850</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	4.247.961	3.248.312
Tilgang i årets løb	877.943	999.649
Kostpris 31. december 2019	<u>5.125.904</u>	<u>4.247.961</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	1.064.026	1.064.026
Overførsler	1.387.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>2.451.026</u>	<u>1.064.026</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>7.576.930</u>	<u>5.311.987</u>

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.

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 1.082 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.763 t.kr. til 1.986 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000		
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2019	1.427.511	1.304.325		
Årets overførte overskud eller underskud	1.285.681	123.186		
	<u>2.713.192</u>	<u>1.427.511</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.864.719	216.300	3.648.419	2.764.000
	<u>3.864.719</u>	<u>216.300</u>	<u>3.648.419</u>	<u>2.764.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.710 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.190 t.kr.				