



## Honningvænget ApS

Store Torv 7, 1.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 42841277

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.05.2024

---

**Frida Thaisen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Honningvænget ApS  
Store Torv 7, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42841277

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Carsten Bruun Madsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Honningvænget 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16.05.2024

**Direktion**

**Carsten Bruun Madsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Honningvænget ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Honningvænget ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 16.05.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Søren Lykke**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32785

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udvikling af ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2023 realiseret et positivt bruttoresultat på 2.142 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat udgør et underskud på 3.561 t.kr. Underskuddet skyldes en negativ dagsværdiregulering på selskabets investeringsejendom på 4.233 t.kr. Den negative dagsværdiregulering skyldes makroøkonomiske forhold, i et marked hvor afkastkravet er stigende, med deraf følgende faldende dagsværdier af investeringsejendomme generelt.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabets note 4.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.141.626</b>	<b>2.331.643</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.233.345)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.091.719)</b>	<b>2.331.643</b>
Andre finansielle indtægter		524	0
Andre finansielle omkostninger	1	(1.528.460)	(1.745.598)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(3.619.655)</b>	<b>586.045</b>
Skat af årets resultat	2	58.306	(347.886)
<b>Årets resultat</b>		<b>(3.561.349)</b>	<b>238.159</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(3.561.349)	238.159
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(3.561.349)</b>	<b>238.159</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		64.837.619	69.659.408
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>64.837.619</b>	<b>69.659.408</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>64.837.619</b>	<b>69.659.408</b>
Andre tilgodehavender		91.392	49.429
Tilgodehavende skat		29.902	333.228
Periodeafgrænsningsposter		41.150	19.567
<b>Tilgodehavender</b>		<b>162.444</b>	<b>402.224</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.778.149</b>	<b>957.061</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.940.593</b>	<b>1.359.285</b>
<b>Aktiver</b>		<b>66.778.212</b>	<b>71.018.693</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		45.000	45.000
Overført overskud eller underskud		18.671.810	22.233.159
<b>Egenkapital</b>		<b>18.716.810</b>	<b>22.278.159</b>
Udskudt skat		4.000	195.220
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.000</b>	<b>195.220</b>
Gæld til realkreditinstitutter		45.343.492	45.696.298
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>45.343.492</b>	<b>45.696.298</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	444.852	544.576
Deposita		788.113	758.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		318.374	413.110
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.040.000	1.000.000
Skyldig skat		0	102.894
Anden gæld	5	122.571	30.036
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.713.910</b>	<b>2.849.016</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.057.402</b>	<b>48.545.314</b>
<b>Passiver</b>		<b>66.778.212</b>	<b>71.018.693</b>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	45.000	22.233.159	22.278.159
Årets resultat	0	(3.561.349)	(3.561.349)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>45.000</b>	<b>18.671.810</b>	<b>18.716.810</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.488.460	815.767
Dagsværdireguleringer	0	929.831
Øvrige finansielle omkostninger	40.000	0
	<b>1.528.460</b>	<b>1.745.598</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	132.914	152.666
Ændring af udskudt skat	(191.220)	195.220
	<b>(58.306)</b>	<b>347.886</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	69.659.408
Afgange	(588.444)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>69.070.964</b>
Årets dagsværdireguleringer	(4.233.345)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(4.233.345)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.837.619</b>

Selskabet investeringsejendom består af et lejlighedskompleks i Tilst på samlet 2.204 m<sup>2</sup> som indeholder 44 lejligheder.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,4% pr. 31.12.2023. Dagsværdien af ejendommen var i 2022 baseret på den faktiske handelsværdi af ejendommen.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,5 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 8,2 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen forventes i det kommende år at udgøre 1.735 kr. mod 1.725kr. indeværende år.

Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	444.852	544.576	45.343.492	42.457.172
	<b>444.852</b>	<b>544.576</b>	<b>45.343.492</b>	<b>42.457.172</b>

#### 5 Anden gæld (kortfristet)

	2023 kr.	2021/22 kr.
Anden gæld i øvrigt	122.571	30.036
	<b>122.571</b>	<b>30.036</b>

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetesgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 47.646 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.838 t.kr.

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste år var selskabets første regnskabsår, som dækkede perioden 12.11.2021 - 31.12.2022. Dermed er der manglende sammenlignelighed med årets periode, der dækker 12 måneder.

## 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

**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.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser 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****Investeringsjendomme**

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 indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**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.

**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.