



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Hornslet 8543 ApS

Tronkærgårdsvej 202, 8541 Skødstrup

CVR-nr.: 42 99 02 05

Årsrapport for 2022/23

(19. januar 2022 - 30. april 2023)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31 / 10 2023.

Ulrik Laust Thaarup Nielsen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 19. januar 2022 – 30. april 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Hornslet 8543 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 31. oktober 2023

Direktion:

Ulrik Laust Thaarup Nielsen

Dennis Ankersø Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Hornslet 8543 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hornslet 8543 ApS for regnskabsåret 19. januar 2022 – 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Grenaa, den 31. oktober 2023

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hornslet 8543 ApS
Tronkærgårdsvej 202
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 42 99 02 05
Stiftet: 19. januar 2022
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. maj – 30. april

Direktion

Ulrik Laust Thaarup Nielsen
Dennis Ankersø Jensen

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 5
8500 Grenaa
CVR 33534841

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 5.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Hornslet 8543 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne i klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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 den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et afkastkrav. Der er anvendt et afkastkrav på 4,00% pr. 30.6.2023 (4,00% pr. 01.05.2022), som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 5.684.450, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -353.300, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 6.438.157, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 400.407.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 25.814. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 400 og kr. 500 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 14 pr. kvadratmeter, svarende til 3,2% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 15 pr. kvadratmeter, svarende til 3,6% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 25 pr. kvadratmeter, svarende til 5,9% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 8 pr. kvadratmeter, svarende til 1,8% af lejeindtægterne.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	-32.103	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Resultat før finansielle poster	-32.103	0
Andre finansielle indtægter	0	0
Andre finansielle omkostninger	-104.381	0
Resultat før skat	-136.484	0
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-136.484	0
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-136.484	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-136.484	0
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	30/04 2023	19/01 2022
Investeringsejendomme	6.037.750	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.037.750</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.037.750</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	15.750	0
Tilgodehavende i alt	<u>15.750</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	0	40.000
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.750</u>	<u>40.000</u>
Aktiver i alt	<u>6.053.500</u>	<u>40.000</u>

Balance

Noter	30/04 2023	19/01 2022
Anpartskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-136.484	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	-96.484	40.000
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	0	0
Gæld til kreditinstitutter (Langfristede)	2.948.575	0
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	60.250	
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.008.825	0
2 Gæld til kreditinstitutter (Kortfristede)	1.048.353	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	2.077.056	0
Periodeafgrænsningsposter	15.750	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.141.159	0
Gældsforpligtelser i alt	6.149.984	0
Passiver i alt	6.053.500	40.000
3 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
4 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
5 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

	Noter	
	2022/23	2021/22
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.028.929	2.948.575	80.354	2.667.478
Anden gæld (deposita)	60.250	60.250	0	60.250
	<u>3.089.179</u>	<u>3.008.825</u>	<u>80.354</u>	<u>2.727.728</u>

3. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatop- gørelsen
Investeringsjendomme, bolig	6.037.750	0	0

4. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 3.029, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 6.038.

Noter

5. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Kundenr.: 593

Ulrik Laust Thaarup Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Dirigent
ID: ca3d1296-a4e4-43ab-ae35-1b87211ade24
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 15:57:11
Underskrevet med MitID



Ulrik Laust Thaarup Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Direktør
ID: ca3d1296-a4e4-43ab-ae35-1b87211ade24
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 15:57:11
Underskrevet med MitID



Dennis Ankersø Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dennis Ankersø Jensen
Direktør
ID: fbfe439a-e9ea-465d-8ac8-7d827de1760c
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 15:55:32
Underskrevet med MitID



Martin Just Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Just Nielsen
Revisor
ID: b730ea62-aac3-4e73-bde5-1fbc45cd2243
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 02-11-2023 kl.: 05:16:49
Underskrevet med MitID

