martinsen
Rådgivning & Revision

Hemach Holding ApS

c/o HELIJA Ejendomme, Byvej 1A, 8543 Hornslet

Årsrapport for

2022/23

CVR-nr. 27 45 82 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2023.

Gerda Lilly Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

3 Selskabsoplysninger

4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

5 Resultatopgørelse

6 Balance

8 Egenkapitalopgørelse

9 Noter

12 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Hemach Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for op fyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 8. december 2023

Direktion

Gerda Lilly Sørensen

Bestyrelse

Henrik Jakob Sørensen

Gerda Lilly Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Hemach Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hemach Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Risskov, den 8. december 2023

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hemach Holding ApS c/o HELIJA Ejendomme Byvej 1A 8543 Hornslet	
	CVR-nr.:	27 45 82 38
	Stiftet:	27. november 2003
	Hjemsted:	Syddjurs
	Regnskabsår:	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Henrik Jakob Sørensen Gerda Lilly Sørensen	
Direktion	Gerda Lilly Sørensen	
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 8. december 2023 på selskabets adresse.	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som består af 4 rækkehuse beliggende i Esbjerg.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jvf. omtalen heraf i beskrivelsen under noten om investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 245.204 kr. mod 180.860 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -158.705 kr. mod 726.499 kr. sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	**245.204**	**180.860**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-444.000	700.000
	Driftsresultat	**-198.796**	**880.860**
1	Øvrige finansielle omkostninger	-7.311	-22.738
	Resultat før skat	**-206.107**	**858.122**
2	Skat af årets resultat	47.402	-131.623
	Årets resultat	**-158.705**	**726.499**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	0	726.499
	Disponeret fra overført resultat	-158.705	0
	Disponeret i alt	**-158.705**	**726.499**

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2023	2022
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	4.426.000	4.870.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.426.000	4.870.000
	Anlægsaktiver i alt	**4.426.000**	**4.870.000**
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	2.414.742	2.208.117
	Omsætningsaktiver i alt	**2.414.742**	**2.208.117**
	Aktiver i alt	**6.840.742**	**7.078.117**

Balance 30. juni

Passiver

Note		2023	2022
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	6.134.677	6.293.382
	Egenkapital i alt	**6.259.677**	**6.418.382**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	363.609	463.489
	Hensatte forpligtelser i alt	**363.609**	**463.489**
	Gældsforpligtelser		
	Deposita og forudbetalt leje	134.175	129.554
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	134.175	129.554
4	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.321	35.305
	Selskabsskat	56.910	24.337
	Anden gæld	7.050	7.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	83.281	66.692
	Gældsforpligtelser i alt	**217.456**	**196.246**
	Passiver i alt	**6.840.742**	**7.078.117**

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	5.566.883	5.691.883
Årets overførte overskud eller underskud	0	726.499	726.499
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	6.293.382	6.418.382
Årets overførte overskud eller underskud	0	-158.705	-158.705
	125.000	**6.134.677**	**6.259.677**

Noter

		2022/23	2021/22
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	7.311	22.738
		7.311	**22.738**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	52.478	34.787
	Årets regulering af udskudt skat	-99.880	96.489
	Regulering af tidligere års skat	0	347
		-47.402	**131.623**

		30/6 2023	30/6 2022
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	2.510.975	2.510.975
	Kostpris ultimo	**2.510.975**	**2.510.975**
	Regulering til dagsværdi primo	2.359.025	1.659.025
	Årets regulering til dagsværdi	-444.000	700.000
	Regulering til dagsværdi ultimo	**1.915.025**	**2.359.025**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**4.426.000**	**4.870.000**

Selskabets investeringsejendomme består af 4 rækkehuse til bolig på i alt 86 m2 pr. rækkehus beliggende i Esbjerg.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. De stigende renter som er oplevet igennem den seneste periode, medfører at afkastkravet er steget og er blevet justeret som en ændring i regnskabsmæssige skøn, og det stigende afkastkrav medfører at ejendommen nu måles til en lavere værdi, end tidligere. Den beløbsmæssige indvirkning er at såvel aktiver som resultat og deraf følgende egenkapital på balancedagen er reduceret med 444 t.kr. i forhold til sammenligningsåret.

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Måling til dagsværdi foretages for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2023	30/6 2022
Afkastkrav, bolig	5,75%	5,00%
Tomgangsprocent, bolig	0%	0%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på	12.866 kr./m2	14.157 kr./m2

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.426 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point på ejendommen vil dagsværdien falde med 343 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point på ejendommen vil medføre en stigning i dagsværdien på 408 t.kr.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Deposita og forudbetalt leje	134.175	0	134.175	134.175
	134.175	**0**	**134.175**	**134.175**

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investeringsejendomme
Dagsværdi ultimo	4.426.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-444.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hemach Holding 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendom. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og drifts- og vedligeholdelsesudgifter på investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af rækkehuse, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle omkostninger
Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 rækkehusenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model. Opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i noten om investeringsejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme".

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.