Årsrapport for 2023/24

Holm & Thonsgaard Ejendomme ApS
CVR-nr. 30 07 86 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2024

Kenneth Jakobsen Thonsgaard
dirigent

Vinkelvej 24
7130 Juelsminde

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Holm & Thonsgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snaptun, den 12. december 2024

Direktion

Kenneth Jakobsen Thonsgaard Christian Holm Andersen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holm & Thonsgaard Ejendomme ApS Vinkelvej 24 7130 Juelsminde	
	CVR-nr.:	30 07 86 83
	Regnskabsperiode:	1. oktober 2023 - 30. september 2024
	Stiftet:	5. december 2006
	Regnskabsår:	18. regnskabsår
	Hjemsted:	Hedensted
Direktion	Kenneth Jakobsen Thonsgaard Christian Holm Andersen	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål omfatter køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 168.479, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 280.074.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Bruttotab		**-176.888**	**150.211**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-13.131	-99.183
Resultat før finansielle poster		**-190.019**	**51.028**
Finansielle indtægter		291	0
Finansielle omkostninger		-25.990	-29.922
Resultat før skat		**-215.718**	**21.106**
Skat af årets resultat	1	47.239	-4.667
Årets resultat		**-168.479**	**16.439**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-168.479	16.439
		-168.479	**16.439**

Balance 30. september

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	3.123.261	3.136.392
Materielle anlægsaktiver		**3.123.261**	**3.136.392**
Anlægsaktiver i alt		**3.123.261**	**3.136.392**
Andre tilgodehavender		0	3.743
Udskudt skatteaktiv		72.985	25.746
Tilgodehavender		**72.985**	**29.489**
Likvide beholdninger		**6.653**	**70.208**
Omsætningsaktiver i alt		**79.638**	**99.697**
Aktiver i alt		**3.202.899**	**3.236.089**

Balance 30. september

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		155.074	323.553
Egenkapital		**280.074**	**448.553**
Gæld til realkreditinstitutter		2.262.059	2.346.858
Langfristede gældsforpligtelser	3	**2.262.059**	**2.346.858**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	84.799	84.699
Selskabsskat		5.970	31.129
Anden gæld		564.295	319.898
Periodeafgrænsningsposter		5.702	4.952
Kortfristede gældsforpligtelser		**660.766**	**440.678**
Gældsforpligtelser i alt		**2.922.825**	**2.787.536**
Passiver i alt		**3.202.899**	**3.236.089**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	323.553	448.553
Årets resultat	0	-168.479	-168.479
Egenkapital 30. september 2024	**125.000**	**155.074**	**280.074**

Noter

		2023/24	2022/23
		kr.	kr.
1	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	0	24.972
	Årets udskudte skat	-47.239	-20.305
		-47.239	**4.667**

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	3.235.575
Kostpris 30. september 2024	3.235.575
Værdireguleringer 1. oktober 2023	-99.183
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	-13.131
Værdireguleringer 30. september 2024	-112.314
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**3.123.261**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter forejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimålingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5 % med budgetteret driftsomkostninger på 133 kr. pr. kvm. og 0 % tomgang.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,75	5,00	5,25
Dagsværdi	3.287.643	3.123.261	2.974.534
Ændring i dagsværdi	164.382	0	-148.727

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.431.557	2.346.858	84.799	1.921.785
	2.431.557	**2.346.858**	**84.799**	**1.921.785**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.346, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 3.123.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holm & Thonsgaard Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab og gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat
Årets skat, som 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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Budgettet opgøres på baggrund af de forventede lejeindtægter for det kommende år. Såfremt der er ledigearealer, anvendes en forsigtigt skønnet markedsleje.

I budgettet fratrækkes driftsomkostninger, herunder forsikringer, ejendomsskatter, i det omfang driftsomkostningerne ikke afholdes af lejerne.

Disse poster udgør samlet normalindtjeningen for ejendommen, der kan kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent for den enkelte ejendom for at fastlægge dagsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomstype, beliggenhed, kontraktvilkår. Til brug for fastlæggelsen af afkastprocenten anvendes analyser fra ejendomsmæglere samt ledelsens erfaring og observationer i øvrigt fra ejendomsmarkedet.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Selskabets ejendomsportefølje består af en udlejningsejendom beliggende centralt i Horsens. Værdiansættelsen af investeringsejendommen er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger
Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 samt 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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.