

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## H.O.N. Ejendomme ApS

Næsset 8B

8700 Horsens

CVR-nr. 33 87 80 95

## Årsrapport for 2024/25

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22/10 2025

---

Hans Orla Nielsen  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	8
Balance pr. 30. april 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

H.O.N. Ejendomme ApS  
Næsset 8B  
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 87 80 95  
Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Hans Orla Nielsen

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for H.O.N. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 8. oktober 2025

### Direktion

Hans Orla Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i H.O.N. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for H.O.N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 8. oktober 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne35838

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.O.N. Ejendomme ApS for 2024/25 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 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 velinformede 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. april 2025 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.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 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. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer

## Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>373.276</b>	<b>301.813</b>
Personaleomkostninger	2	(359.498)	(466.040)
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>13.778</b>	<b>(164.227)</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	1.827.065	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.840.843</b>	<b>(164.227)</b>
Finansielle indtægter	3	1.585.191	8.472.504
Finansielle omkostninger	3	(7.478.354)	(1.839.943)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(4.052.320)</b>	<b>6.468.334</b>
Skat af årets resultat	5	212.395	(1.431.057)
<b>Årets resultat</b>		<b>(3.839.925)</b>	<b>5.037.277</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	12.000.000
Overført resultat		(3.839.925)	(6.962.723)
		<b>(3.839.925)</b>	<b>5.037.277</b>

**Balance pr. 30. april 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	7.297.200	5.470.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.297.200</b></u>	<u><b>5.470.135</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.297.200</b></u>	<u><b>5.470.135</b></u>
Andre tilgodehavender		31.510	34.026
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.630</u>	<u>8.761</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>41.140</b></u>	<u><b>42.787</b></u>
Værdipapirer	3	<u>13.207.118</u>	<u>31.300.707</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>13.207.118</b></u>	<u><b>31.300.707</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>442.481</b></u>	<u><b>543.648</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>13.690.739</b></u>	<u><b>31.887.142</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>20.987.939</b></u>	<u><b>37.357.277</b></u>

**Balance pr. 30. april 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		192.078	192.078
Overført resultat		19.481.717	23.321.642
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>19.673.795</u></b>	<b><u>35.513.720</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>0</u>	<u>328.313</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>328.313</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Selskabsskat		1.085.366	1.279.577
Anden gæld		<u>203.778</u>	<u>210.667</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.314.144</u></b>	<b><u>1.515.244</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.314.144</u></b>	<b><u>1.515.244</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>20.987.939</u></b>	<b><u>37.357.277</u></b>
Hovedaktivitet	1		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	192.078	23.321.642	12.000.000	35.513.720
Betalt ordinært udbytte	0	0	(12.000.000)	(12.000.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(3.839.925)</u>	<u>0</u>	<u>(3.839.925)</u>
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b><u>192.078</u></b>	<b><u>19.481.717</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>19.673.795</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	355.003	461.620
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.495</u>	<u>4.420</u>
	<b><u>359.498</u></b>	<b><u>466.040</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(7.387.632)</u>	<u>4.494.715</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>13.207.118</u>	<u>31.300.707</u>
<b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.827.065</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.827.065</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.827.065</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	115.918	1.424.852
Årets udskudte skat	<u>(328.313)</u>	<u>6.205</u>
	<u>(212.395)</u>	<u>1.431.057</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2024	<u>5.470.135</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>5.470.135</u>
Værdireguleringer 1. maj 2024	0
Årets værdireguleringer	<u>1.827.065</u>
Værdireguleringer 30. april 2025	<u>1.827.065</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<u><b>7.297.200</b></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af Investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort efter niveau 2, som beskrevet under anvendt regnskabspraksis: værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er tale om 3 ejendomme, der er beliggende i centrum af Horsens.

Ejendommene udlejes til boligformål og er fuldt udlejede, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen.

Lejemålene udgør mellem 66 og 153 kvadratmeter. Lejen udgør mellem kr. 38 og kr. 71 pr. kvadratmeter.

Lejekontrakterne indeholder ingen uopsigelig periode bortset fra normalt opsigelsesvarsel.

Afkastkravet er fastsat til 6%, hvilket er i overensstemmelse med afkastkrav jf. rapport fra Colliers for 1. kvartal 2025.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6 %.

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

	<u>(0,5)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>5,5</u>	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>
Dagsværdi	<u>7.960.600</u>	<u>7.297.200</u>	<u>6.735.900</u>
Ændring i dagsværdi	<u>663.400</u>	<u>0</u>	<u>(561.300)</u>

## Noter til årsrapporten

### 7 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. maj 2024	<u>165.771</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>165.771</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024	<u>165.771</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2025	<u>165.771</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<b><u>0</u></b>

### 8 Hensættelse til udskudt skat

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2024	328.313	322.108
Anvendt i året	<u>(328.313)</u>	<u>6.205</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april 2025</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>328.313</u></b>

#### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>328.313</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>328.313</u></b>

## Noter til årsrapporten