

H.S. Udlejning ApS

**Fynsvej 1
8970 Havndal**

CVR-nummer 17237306

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *14/6 2016*



Henrik Svendsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Aktiver | 12 |
| Passiver | 13 |
| Noter | 14 |

Selskabsoplysninger

Selskab

H.S. Udlejning ApS
Fynsvej 1
8970 Havndal

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 17237306
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Henrik Svendsen

Tilknyttede virksomheder

Byggefirmaet Tømren i Udbyneder ApS
Fynsvej 1
8970 Havndal

H.S. Elementbyg ApS
Fynsvej 1
8970 Havndal

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for H.S. Udlejning 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

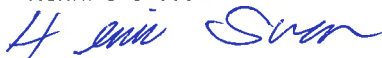
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havndal, 13. juni 2016

Direktionen:

Henrik Svendsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i H.S. Udlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for H.S. Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hadsund, 13. juni 2016

Dansk Revision Mariagerfjord

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt samt forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:
Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 9%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Pantebrevsbeholdning, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

| | | 2015 | 2014 |
|--|--|------------------|--------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 1.299.325 | 1.071 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 30.200 | 958 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.329.526 | 2.029 |
| | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -255.736 | -750 |
| 1 | Finansielle indtægter | 235.005 | 238 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -626.444 | -567 |
| | Resultat før skat | 682.350 | 950 |
| 3 | Skat af årets resultat | -246.363 | -415 |
| | Årets resultat | 435.987 | 535 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført resultat | 435.987 | 535 |
| | Resultatdisponering i alt | 435.987 | 535 |

| Note | Balance | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| | Investeringsejendomme | 15.589.730 | 15.650 |
| | Materielle anlægsaktiver | 15.589.730 | 15.650 |
| 4 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 386.742 | 0 |
| 5 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 40.000 | 0 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 546.797 | 554 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 973.539 | 554 |
| | Anlægsaktiver i alt | 16.563.270 | 16.204 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 941.205 | 1.045 |
| | Tilgodehavende skat | 36.000 | 18 |
| | Andre tilgodehavender | 252.285 | 0 |
| | Tilgodehavender | 1.229.490 | 1.063 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.229.490 | 1.063 |
| | Aktiver i alt | 17.792.759 | 17.267 |

| Note | Balance | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | Passiver pr. 31. december | | |
| | Virksomhedskapital | 200.000 | 200 |
| | Overført resultat | 3.862.262 | 3.426 |
| 6 | Egenkapital i alt | 4.062.262 | 3.626 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 303.942 | 290 |
| 7 | Andre hensatte forpligtelser | 0 | 592 |
| | Hensatte forpligtelser | 303.942 | 882 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 10.395.523 | 10.751 |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | 10.395.523 | 10.751 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 410.000 | 300 |
| | Kreditinstitutter | 1.835.076 | 84 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 299.253 | 283 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 917 |
| | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 232.513 | 333 |
| | Anden gæld | 254.190 | 90 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 3.031.032 | 2.008 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 13.730.497 | 13.640 |
| | Passiver i alt | 17.792.759 | 17.267 |
| 9 | Hovedaktivitet | | |
| 10 | Eventualforpligtelser | | |
| 11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2015 | 2014 | |
|----------|---|----------------|------------|
| | DKK | 1.000 DKK | |
| 1 | Finansielle indtægter | | |
| | Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 200.000 | 200 |
| | Andre finansielle indtægter | 35.005 | 38 |
| | Finansielle indtægter i alt | 235.005 | 238 |
| 2 | Finansielle omkostninger | | |
| | Renter tilknyttede virksomheder | 0 | 72 |
| | Andre finansielle omkostninger | 626.444 | 495 |
| | Finansielle omkostninger i alt | 626.444 | 567 |
| 3 | Skat af årets resultat | | |
| | Skat af årets resultat | 232.513 | 333 |
| | Regulering af udskudt skat | 13.850 | 81 |
| | Skat af årets resultat i alt | 246.363 | 415 |
| 4 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| | Kostpris 1. januar | 2.236.187 | 2.236 |
| | Tilgang i årets løb | 1.000.000 | 0 |
| | Kostpris 31. december | 3.236.187 | 2.236 |
| | Værdireguleringer 1. januar | -2.236.187 | -2.236 |
| | Årets resultatandel | -255.736 | 0 |
| | Øvrige egenkapitalbevægelser | -357.522 | 0 |
| | Værdireguleringer 31. december | -2.849.445 | -2.236 |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt | 386.742 | 0 |
| | Navn | Hjemsted | Ejerandel |
| | Byggefirmaet | | |
| | Tømren i Udbyneder ApS | Randers | 100% |
| | HS Elementbyg ApS | Randers | 100% |

| | 2015 | 2014 |
|-------|------|-----------|
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

| | | |
|---|---------------|----------|
| Kostpris 1. januar | 40.000 | 0 |
| Kostpris 31. december | 40.000 | 0 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder i alt | 40.000 | 0 |

| Navn | Hjemsted | Ejerandel | Resultat | Egenkapital |
|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| PEHA ApS | Aalborg | 50% | 223.433 | 507.108 |

6 Egenkapital

| | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | I alt |
|---------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Saldo primo | 200 | 3.426 | 3.626 |
| Årets resultat | 0 | 436 | 436 |
| Egenkapital ultimo | 200 | 3.862 | 4.062 |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Andre hensatte forpligtelser

| | | |
|---|----------|------------|
| Andre hensættelser, primo | 591.768 | 557 |
| Årets ændring til andre hensættelser | -591.768 | 34 |
| Andre hensatte forpligtelser i alt | 0 | 592 |

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--|-----------|-------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 8.120.000 | 9.350 |
|--|-----------|-------|

9 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, industri og investering og dermed beslægtet virksomhed.

| | 2015 | 2014 |
|--------------|------|-----------|
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhed Byggefirmaet Tømren i Udbyneder ApS' engagement med pengeinstitut, som pr. 31.12. 2015 udgør TDKK 265.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhed HS Elementbyg ApS' engagement med pengeinstitut, som pr. 31.12. 2015 udgør TDKK 0.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne Byggefirmaet Tømren i Udbyneder ApS og HS Elementbyg ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Anparten i henholdsvis Byggefirmaet Tømren i Udbyneder ApS nom 200.000 og HS Elementbyg ApS nom 125.000 kr. er stillet til sikkerhed for koncernens engagement med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 12.227, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 15.590.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4.100, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 15.590.