

HORSMOSEGAARD ApS
Birkum Kohave Vej 72, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 27 33 24 20

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. maj 2018

Rene Hannibaldsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for HORSMOSEGAARD 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Birkum, den 8. maj 2018

Direktion

Rene Hannibaldsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i HORSMOSEGAARD ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HORSMOSEGAARD ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Faaborg, den 8. maj 2018

Revision Faaborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 06 02 42

Karen Marie Pedersen
Registreret revisor medlem af FSR, danske revisorer
MNE-nr. mne4477

Selskabsoplysninger

Selskabet	HORSMOSEGAARD ApS Birkum Kohave Vej 72 5220 Odense SØ
	CVR-nr.: 27 33 24 20
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 1. september 2003
	Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Rene Hannibaldsen, direktør
Revisor	Revision Faaborg Registreret Revisionsanpartsselskab Mørkebjergvej 3 5600 Faaborg
Pengeinstitut	Nordea Vestergade 23 5000 Odense C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 225.802, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.116.666.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HORSMOSEGAARD ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i DKK

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter, vand- og varmebetaling fra lejerne indregnes efter forfaldstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, forsikring, kontingent, tab på lejere mv.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, amortisering af realkreditlån 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål af 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 ejendommen som investeringsejendom.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 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 individuel fastsat afkastprocent baseret på Colliers Markedspuls for boligudlejning.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		452.212	431.636
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-792</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		452.212	430.844
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>50.000</u>	<u>-992.769</u>
Resultat før finansielle poster		502.212	-561.925
Finansielle omkostninger	1	<u>-226.511</u>	<u>-229.459</u>
Resultat før skat		275.701	-791.384
Skat af årets resultat		<u>-49.899</u>	<u>-43.558</u>
Årets resultat		<u>225.802</u>	<u>-834.942</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>225.802</u>	<u>-834.942</u>
		<u>225.802</u>	<u>-834.942</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		7.000.000	6.950.000
Materielle anlægsaktiver		<u>7.000.000</u>	<u>6.950.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.000.000</u>	<u>6.950.000</u>
Andre tilgodehavender		7.752	8.100
Tilgodehavender		<u>7.752</u>	<u>8.100</u>
Likvide beholdninger		<u>13.743</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>21.495</u>	<u>8.100</u>
Aktiver i alt		<u>7.021.495</u>	<u>6.958.100</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		991.666	765.865
Minoritetsinteresser		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	2	<u>1.116.666</u>	<u>890.865</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>41.817</u>	<u>38.008</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>41.817</u>	<u>38.008</u>
Pengeinstitutter		168.318	51.517
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.499.650</u>	<u>4.644.542</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.667.968</u>	<u>4.696.059</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	181.512	206.512
Kreditinstitutter		0	92.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	148.978
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		783.847	761.017
Selskabsskat		36.090	21.054
Anden gæld		<u>173.595</u>	<u>103.295</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.195.044</u>	<u>1.333.168</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.863.012</u>	<u>6.029.227</u>
Passiver i alt		<u>7.021.495</u>	<u>6.958.100</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>226.511</u>	<u>229.459</u>
	<u>226.511</u>	<u>229.459</u>

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	765.864	890.864
Årets resultat	<u>0</u>	<u>225.802</u>	<u>225.802</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>125.000</u>	<u>991.666</u>	<u>1.116.666</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2017</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Pengeinstitutter	88.047	168.318	44.273	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.814.524</u>	<u>4.681.162</u>	<u>137.239</u>	<u>4.002.166</u>
	<u>4.902.571</u>	<u>4.849.480</u>	<u>181.512</u>	<u>4.002.166</u>

4 Eventualposter m.v.

Ledelsen har oplyst, at der ikke er indgået nogen form for kautions- eller garantiforpligtelser.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.814, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 7.000.

Skovvænget 1 B

Nykredit realkredit pantebrev tinglyst pant kr. 4.170.000.

Nykredit realkredit pantebrev tinglyst pant kr. 927.000.

Ejerpantebrev deponeret til sikkerhed for al skyld kr. 1.500.000.

Nykredit realkredit afgift pantebrev kr. 483.000.