

Horsmosegaard ApS  
Birkum Kohave Vej 72, Odense SØ

CVR-nr. 27 33 24 20

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2017

---

Rene Hannibaldsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 31. maj 2017

## **Direktion**

Rene Hannibaldsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Horsmosegaard ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Horsmosegaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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.

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

Faaborg, den 31. maj 2017

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

Karen Marie Pedersen  
Registreret revisor medlem af FSR, danske revisorer

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Horsmosegaard ApS  
Birkum Kohave Vej 72  
Odense SØ

Telefon: 65 99 17 55

CVR-nr.: 27 33 24 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. september 2003

Hjemsted: Odense

**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 2016 udviser et underskud på kr. 834.942, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 890.865.

### 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i DKK

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt af måle prioritetsgæld til dagsværdi. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev prioritetsgælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 224.

- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 224.

- Egenkapitalen reduceres med t.kr. 224, hvoraf t.kr. 224 hidrører fra kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

## **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 2016 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 anlæsesaktiver 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. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## 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.

**Anvendt regnskabspraksis**

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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>431.636</b>	<b>374.404</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-792</u>	<u>-2.957</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>430.844</b>	<b>371.447</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-992.769</u>	<u>74.303</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-561.925</b>	<b>445.750</b>
Finansielle indtægter	1	0	73.722
Finansielle omkostninger	2	<u>-229.459</u>	<u>-318.186</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-791.384</b>	<b>201.286</b>
Skat af årets resultat		<u>-43.558</u>	<u>-19.307</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-834.942</u></b>	<b><u>181.979</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-834.942</u>	<u>181.979</u>
		<b><u>-834.942</u></b>	<b><u>181.979</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.950.000	7.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>792</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.950.000</u></b>	<b><u>7.800.792</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.950.000</u></b>	<b><u>7.800.792</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>8.100</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>8.100</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.100</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>6.958.100</u></u></b>	<b><u><u>7.800.792</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		765.865	1.553.675
Minoritetsinteresser		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>890.865</u></b>	<b><u>1.678.675</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>38.008</u>	<u>15.504</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>38.008</u></b>	<b><u>15.504</u></b>
Pengeinstitutter		51.517	88.591
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.644.542</u>	<u>4.860.479</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>4.696.059</u></b>	<b><u>4.949.070</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	206.512	164.933
Kreditinstitutter		92.312	64.420
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.978	20.843
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		761.017	793.647
Selskabsskat		21.054	0
Anden gæld		<u>103.295</u>	<u>113.700</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.333.168</u></b>	<b><u>1.157.543</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.029.227</u></b>	<b><u>6.106.613</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.958.100</u></b>	<b><u>7.800.792</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Kursregulering prioritetsgæld indfrieede lån	0	57.908		
Kursgevinst ved låneomlægning	0	12.636		
Kursgevinst ved indfrielse af lån	<u>0</u>	<u>3.178</u>		
	<b><u>0</u></b>	<b><u>73.722</u></b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	<u>229.459</u>	<u>318.186</u>		
	<b><u>229.459</u></b>	<b><u>318.186</u></b>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>	
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	1.600.807	1.725.807	
Årets resultat	0	-834.942	-834.942	
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>765.865</u></b>	<b><u>890.865</u></b>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2016</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Pengeinstitutter	122.415	88.047	36.530	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.991.588</u>	<u>4.814.524</u>	<u>169.982</u>	<u>4.155.183</u>
	<b><u>5.114.003</u></b>	<b><u>4.902.571</u></b>	<b><u>206.512</u></b>	<b><u>4.155.183</u></b>

## Noter

### 5 Eventualposter m.v.

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

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.847.398, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 6.950.000. Der er tinglyst følgende hæftelser:

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 afgiftpantebrev kr. 483.000.