

HS Huse ApS

Bramstrupvej 38

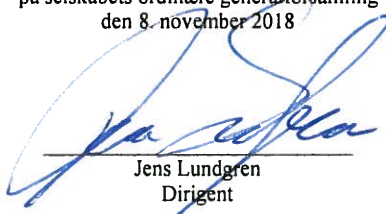
8370 Hadsten

CVR-nr. 27651054

Årsrapport for 2017/18

14. regnskabsår

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



Jens Lundgren
Dirigent

HS Huse ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter.....	12

HS Huse ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2018 for HS Huse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. november 2018

Direktion



Jens Lundgren
direktør

HS Huse ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HS Huse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HS Huse ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. november 2018

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR-nr. 25635868



Sean Christensen
registreret revisor
mne24773

HS Huse ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

HS Huse ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for HS Huse ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årets drift omfatter en periode på 18 måneder mod 12 måneder sidste år.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris. Investeringsejendomme indregnes nu til dagsværdi efter ÅRL §38. Sammenligningstallene er korrigeret, hvilket har medført at sidste års resultat er påvirket positivt med tkr. 2.012 efter skat. Egenkapitalen primo er samtidig forbedret med tkr. 2.012.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger, vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet samt hensættelser vedørende Grundejernes Investeringsfond.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomkostninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationseværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

HS Huse ApS

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabs-aflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

HS Huse ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		733.404	476.651
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.500.000	2.580.579
Andre finansielle indtægter		32.373	0
Finansielle omkostninger		-300.020	-213.509
Resultat før skat		1.965.757	2.843.721
Skat af årets resultat		-411.560	-618.408
Årets resultat		1.554.197	2.225.313
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		900.000	0
Overført resultat		654.197	2.225.313
		1.554.197	2.225.313

HS Huse ApS

Balance

	Note	30.06.18 kr.	31.12.16 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	11.500.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver		11.500.000	10.000.000
Anlægsaktiver		11.500.000	10.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.411	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.183	37.529
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	0	214.070
Periodeafgrænsningsposter		19.593	7.242
Tilgodehavender		33.187	258.841
Likvide beholdninger		1.254.173	0
Omsætningsaktiver		1.287.360	258.841
Aktiver		12.787.360	10.258.841

HS Huse ApS

Balance

	Note	30.06.18 kr.	31.12.16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	2.846.733	2.192.536
Udbytte for regnskabsåret	5	900.000	0
Egenkapital		3.871.733	2.317.536
Hensættelser til udskudt skat		876.669	567.727
Hensatte forpligtelser		876.669	567.727
Gæld til kreditinstitutter		7.291.174	4.492.000
Gæld til banker		0	2.145.647
Deposita		158.143	205.922
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.449.317	6.843.569
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		219.800	0
Gæld til banker		0	315.607
Modtagne forudbetalinger fra kunder		145.359	150.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.612	6.631
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.896	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		41.541	50.681
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		70.433	6.160
Kortfristede gældsforpligtelser		589.641	530.009
Gældsforpligtelser		8.038.958	7.373.578
Passiver		12.787.360	10.258.841
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

1. Investerings ejendomme

Investerings ejendommen omfatter en beboelse ejendom beliggende i Viby J, men tæt på Aarhus C. Ejendommen har 12 mindre beboelseslejligheder samt garage. Dagsværdien er beregnet på baggrund af lejeniveau pr. 30.06.2018 med tillæg af beregnet leje for garager tkr. 5. Værdiansættelsen svarer til et afkast på 4%.

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% point vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. -676 / +767.

2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der har været et ulovligt lån hos selskabets tidligere direktør som er indfriet i regnskabsåret. Lånet har samlet udgjort tkr. 354 inklusive renter. Lånet er renteberegnet med 10,05%.

	30.06.18	31.12.16
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

4. Overført resultat

Saldo primo	2.192.536	-32.777
Årets resultat	654.197	2.225.313
Saldo ultimo	<u>2.846.733</u>	<u>2.192.536</u>

5. Udbytte for regnskabsåret

Årets tilgang	900.000	0
Saldo ultimo	<u>900.000</u>	<u>0</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.291.174	219.800	6.484.288
Deposita	158.143	0	0
	<u>7.449.317</u>	<u>219.800</u>	<u>6.484.288</u>

HS Huse ApS

Noter

7. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for alt bankmellemværende i de tilknyttede selskaber Lundgren Holding ApS, Samsøgade 30 ApS samt Jens Lundgren Grønne Anlæg ApS, har selskabet afgivet selvskyldner kaution.

Ved indfrielse af prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi tkr. 7.510, til dagsværdi vil der forfalde yderligere ca. tkr. 158.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lundgren Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 7.510 er der udstedt pantebreve nom. tkr. 7.760 med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi tkr. 11.500.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev nom. tkr. 1.500 med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi tkr. 11.500.