

## **HS Huse ApS**

**Regnersgade 6  
8260 Viby J**

**CVR-nr. 27 65 10 54**

### **Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den *19/9-2019*

  
\_\_\_\_\_  
dirigent **UFFE BRUHN HANSEN**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for HS Huse 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. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

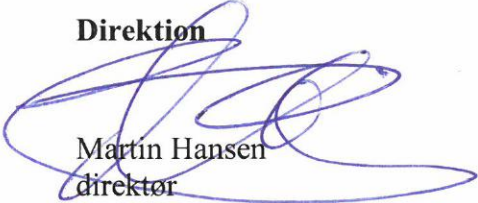
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 19. september 2019

**Direktion**



Martin Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i HS Huse ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for HS Huse ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

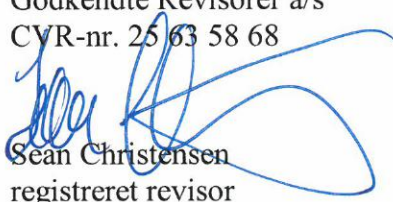
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til 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.

Aarhus, den 19. september 2019

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CYR-nr. 25 63 58 68



Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HS Huse ApS  
Regnersgade 6  
8260 Viby J

CVR-nr.: 27 65 10 54

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Martin Hansen, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 90.988, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.062.721.

Selskabets aktiviteter er i al væsentlig uændret i forhold til foregående år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Huse ApS for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i kr.

Sammenligningstallene omfatter en periode på 18 måneder.

### 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.

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes således de svarer til regnskabsperioden.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, tab på debitorer, samt andre omkostninger.

### 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.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

### Materielle anlægsaktiver

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. Dagsværdi opgøres på grundlag af en afkastbaseret model.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>364.743</b>	<b>733.404</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-61.625</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>303.118</b>	<b>2.233.404</b>
Finansielle indtægter	1	15.181	32.373
Finansielle omkostninger		<u>-174.650</u>	<u>-300.020</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>143.649</b>	<b>1.965.757</b>
Skat af årets resultat		<u>-52.661</u>	<u>-411.560</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>90.988</u></b>	<b><u>1.554.197</u></b>
Foreslået udbytte		0	900.000
Overført resultat		<u>90.988</u>	<u>654.197</u>
		<b><u>90.988</u></b>	<b><u>1.554.197</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>11.600.000</u>	<u>11.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>11.600.000</b></u>	<u><b>11.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.600.000</b></u>	<u><b>11.500.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.411
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		753.834	11.183
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.404</u>	<u>19.593</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>758.238</b></u>	<u><b>33.187</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>1.254.173</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>758.238</b></u>	<u><b>1.287.360</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.358.238</b></u></u>	<u><u><b>12.787.360</b></u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.937.721	2.846.733
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	900.000
<b>Egenkapital</b>	3	<b>3.062.721</b>	<b>3.871.733</b>
Hensættelse til udskudt skat		884.008	876.669
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>884.008</b>	<b>876.669</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.072.346	7.291.174
Deposita		146.934	158.143
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>7.219.280</b>	<b>7.449.317</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	221.800	219.800
Kreditinstitutter		604.944	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		142.334	145.359
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.773	62.611
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.024	49.896
Skyldigt sambeskatningsbidrag		45.322	41.541
Anden gæld		86.032	70.434
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.192.229</b>	<b>589.641</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.411.509</b>	<b>8.038.958</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.358.238</b>	<b>12.787.360</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.872	0
Andre finansielle indtægter	<u>309</u>	<u>32.373</u>
	<b><u>15.181</u></b>	<b><u>32.373</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2018		7.419.421
Tilgang i årets løb		<u>161.625</u>
Kostpris 30. juni 2019		<u>7.581.046</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018		4.080.579
Årets værdireguleringer		<u>-61.625</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019		<u>4.018.954</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>		<b><u>11.600.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendommen omfatter en beboelsesejendom beliggende i Viby J, men tæt på Aarhus C. Ejendommen har 12 mindre boeboelseslejligheder samt garage. Dagsværdien er beregnet på baggrund af lejeniveau pr. 30.06.2019 med et tillæg af beregnet leje for garager på tkr. 5. Værdiansættelsen svarer til et afkast på 4,12%.

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afgiver med +/- 0,25% point vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. - 664 / + 749.



## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	2.846.733	900.000	3.871.733
Betalt ordinært udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Årets resultat	0	90.988	0	90.988
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>2.937.721</b>	<b>0</b>	<b>3.062.721</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.291.174	7.072.346	221.800	6.254.532
Deposita	158.143	146.934	0	0
	<b>7.449.317</b>	<b>7.219.280</b>	<b>221.800</b>	<b>6.254.532</b>

### 5 Eventualposter mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med Lundgren Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Ved indfrielse af prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi tkr. 7.072, til dagsværdi vil der forfalder yderligere ca. tkr. 239.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 7.072, er der udstedt pantebreve nom. tkr. 7.760 med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi tkr. 11.600.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld tkr. 605, er der udstedt ejerpantebrev nom. tkr. 1.500 med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi tkr. 11.600.