

*Horsens Udlejningsejendomme ApS  
Allegade 21, 1.  
8700 Horsens*

*CVR-nr: 28 66 12 90*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(12. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 31/5 2018

---

Henrik Gammelby Møller  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Horsens Udlejningsejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. maj 2018

### **Direktion**

Henrik Gammelby Møller

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Horsens Udlejningsejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Horsens Udlejningsejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 opstillingen 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.

Horsens, den 14. maj 2018

Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 17275100

Ivan Refsgaard Jensen  
registreret revisor  
mne12355

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Horsens Udlejningsejendomme ApS Allegade 21, 1. 8700 Horsens
	Stiftet: 29. juni 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Gammelby Møller
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Søndergade 18-20 8700 Horsens
<b>Revisor</b>	Revision Horsens registreret revisionsvirksomhed Sundvej 35 8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Årets resultat og økonomiske udvikling har levet op til selskabets egne forventninger, og ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Horsens Udlejningsejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”drift ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %
Særlige installationer	14 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>375.291</b>	<b>277.569</b>
Personaleomkostninger .....	0	-12.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-51.548	-51.548
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>323.743</b>	<b>214.021</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	21
Andre finansielle omkostninger .....	-217.383	-216.496
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>106.360</b>	<b>-2.454</b>
Skat af årets resultat .....	-14.026	9.382
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>92.334</b>	<b>6.928</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	92.334	6.928
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>92.334</b>	<b>6.928</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger.....	6.996.790	7.048.338
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>6.996.790</b>	<b>7.048.338</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>6.996.790</b>	<b>7.048.338</b>
Andre tilgodehavender .....	15.101	73.140
Periodeafgrænsningsposter.....	14.264	17.264
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>29.365</b>	<b>90.404</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>189.031</b>	<b>215.103</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>218.396</b>	<b>305.507</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>7.215.186</b>	<b>7.353.845</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	2.587.764	2.587.764
Overført resultat .....	-623.074	-715.408
<b>1 EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.089.690</b>	<b>1.997.356</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	79.217	99.357
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>79.217</b>	<b>99.357</b>
Prioritetsgæld .....	4.594.637	4.735.749
Deposita.....	153.498	116.933
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.748.135</b>	<b>4.852.682</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	143.656	140.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	40.000	88.074
Selskabsskat .....	6.166	0
Anden gæld .....	20.159	175.911
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	88.163	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>298.144</b>	<b>404.450</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.046.279</b>	<b>5.257.132</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.215.186</b>	<b>7.353.845</b>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overkurs ved emission .....	2.587.764	0	2.587.764
Overført resultat .....	-715.408	92.334	-623.074
	<u>1.997.356</u>	<u>92.334</u>	<u>2.089.690</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.876.213	4.738.293	143.656	3.905.486
Deposita.....	116.933	153.498	0	153.497
	<u>4.993.146</u>	<u>4.891.791</u>	<u>143.656</u>	<u>4.058.983</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualaktiver og -forpligtelser udover de i årsrapporten anførte.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.819 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.996 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 350 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 1.652 t.kr.