

*Horsens Udlejningsejendomme ApS
Augustvænget 10
8700 Horsens*

CVR-nr: 28 66 12 90

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,
Den 31/5 2016

Henrik Gammelby Møller
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. april 2016

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 2015 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 6. april 2016

Revision Horsens registreret
revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 17275100

Ivan Refsgaard Jensen
registreret revisor HD

Meta Ingwersen
registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Horsens Udlejningsejendomme ApS Augustvænget 10 8700 Horsens
	Stiftet: 29. juni 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Gammelby Møller
Pengeinstitut	BankNordik Søndergade 13 8700 Horsens
Revisor	Revision Horsens registreret revisionsvirksomhed Torvet 16, 1. sal 8700 Horsens

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling har ikke levet op til selskabets egne forventninger, og ledelsen anser ikke 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 2015 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.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet omfattende fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Drift ejendomme:

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet omfattende tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 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.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 8 tkr.

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 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	535.891	790.883
1 Personaleomkostninger	-24.000	-24.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-51.548	-10.800
Andre driftsomkostninger	-2.406.409	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer.....	-1.946.066	756.083
DRIFTSRESULTAT	-1.946.066	756.083
Andre finansielle indtægter	4.734	16
2 Andre finansielle omkostninger	-387.306	-364.467
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-2.328.638	391.632
3 Skat af årets resultat	538.013	97.482
ÅRETS RESULTAT	-1.790.625	489.114
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	200.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	-2.190.625	489.114
DISPONERET I ALT	-1.790.625	489.114

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
4 Investeringsejendomme.....	7.099.886	15.366.302
Materielle anlægsaktiver	7.099.886	15.366.302
ANLÆGSAKTIVER	7.099.886	15.366.302
Andre tilgodehavender	373.629	94.216
Periodeafgrænsningsposter.....	13.661	24.834
Tilgodehavender	387.290	119.050
Likvide beholdninger	488.931	251.973
OMSÆTNINGSAKTIVER	876.221	371.023
AKTIVER	7.976.107	15.737.325

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overkurs ved emission	2.587.764	2.587.764
Overført resultat	-722.336	1.468.289
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
5 EGENKAPITAL	2.190.428	4.181.053
Hensættelse til udskudt skat	119.497	680.728
HENSATTE FORPLIGTELSER	119.497	680.728
Prioritetsgæld	4.871.224	10.064.863
Deposita.....	142.473	192.495
Selskabsskat	0	72.426
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.013.697	10.329.784
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	138.382	243.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.415	56.760
Anden gæld	443.688	245.663
Kortfristede gældsforpligtelser	652.485	545.760
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.666.182	10.875.544
PASSIVER	7.976.107	15.737.325
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	24.000	24.000
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	24.000	24.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
 2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, Tømmerfirmaet Henrik Møller ApS.....	2.036	965
Renter, ParadIs Horsens ApS	1.844	965
Øvrige finansielle omkostninger	383.426	362.537
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle omkostninger i alt.....	387.306	364.467
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
 3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	23.218	97.241
Regulering af udskudt skat.....	-561.231	-194.723
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	-538.013	-97.482
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	15.401.688
Tilgang i årets løb.....	188.232
Afgang i årets løb	-8.419.398
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015.....	7.170.522
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-35.386
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	16.298
Årets af-/nedskrivninger.....	-51.548
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015.....	-70.636
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>7.099.886</u>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overkurs ved emission.....	2.587.764	0	0	2.587.764
Overført resultat	1.468.289	0	-2.190.625	-722.336
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	0	-200.000	200.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	0	200.000	200.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.181.053	-200.000	-1.790.625	2.190.428
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.009.606	5.009.606	138.382	4.398.992
Deposita	142.473	142.473	0	158.433
	<u>5.152.079</u>	<u>5.152.079</u>	<u>138.382</u>	<u>4.557.425</u>

7 Eventualposter mv.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets pengeinstitut er pantsat følgende effekter:

Ejerpant i to ejendomme hhv. kr. 350.000 og kr. 75.000, i alt kr. 425.000.