

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

*CVR-nr: 28 66 12 90*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(11. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 31/5 2017

---

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 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. maj 2017

**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 2016 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 Etiske 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 25. maj 2017

Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 17275100

Ivan Refsgaard Jensen  
registreret revisor HD

Meta Ingwersen  
registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Horsens Udlejningsejendomme ApS  
Allegade 21, 1.  
8700 Horsens

Stiftet: 29. juni 2006  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Gammelby Møller

**Pengeinstitut**

Sydbank  
Søndergade 18 - 20  
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.

### **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 2016 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 ”andre driftsindtægter, drift ejendomme samt andre eksterne omkostninger”.

Drift ejendomme:

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, 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.

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

#### 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**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.

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.

**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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **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 2016

	2016	2015
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>277.569</b>	<b>535.891</b>
1 Personalemkostninger .....	-12.000	-24.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-51.548	-51.548
Andre driftsomkostninger .....	0	-2.406.409
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>214.021</b>	<b>-1.946.066</b>
Andre finansielle indtægter .....	21	4.734
2 Andre finansielle omkostninger .....	-216.496	-387.306
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-2.454</b>	<b>-2.328.638</b>
3 Skat af årets resultat .....	9.382	538.013
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>6.928</b>	<b>-1.790.625</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	200.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	0	200.000
Overført resultat .....	6.928	-2.190.625
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>6.928</b>	<b>-1.790.625</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
 AKTIVER

	2016	2015
4 Grunde og bygninger.....	7.048.338	7.099.886
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>7.048.338</b>	<b>7.099.886</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>7.048.338</b>	<b>7.099.886</b>
Andre tilgodehavender .....	73.140	373.869
Periodeafgrænsningsposter.....	17.264	13.661
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>90.404</b>	<b>387.530</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>215.102</b>	<b>488.931</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>305.506</b>	<b>876.461</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>7.353.844</b>	<b>7.976.347</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....	2.587.764	2.587.764
Overført resultat .....	-715.408	-722.336
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	200.000
<b>5 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.997.356</b>	<b>2.190.428</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	99.357	119.497
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>99.357</b>	<b>119.497</b>
Prioritetsgæld .....	4.735.749	4.871.224
Deposita.....	116.933	142.473
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.852.682</b>	<b>5.013.697</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	140.465	138.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	88.073	70.655
Selskabsskat .....	0	0
<b>7 Anden gæld .....</b>	<b>175.911</b>	<b>443.688</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>404.449</b>	<b>652.725</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.257.131</b>	<b>5.666.422</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.353.844</b>	<b>7.976.347</b>
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	12.000	24.000
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>12.000</b>	<b>24.000</b>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, Tømrerfirmaet Henrik Møller ApS.....	1.068	2.036
Øvrige finansielle omkostninger .....	215.428	385.270
<b>Andre finansielle omkostninger i alt.....</b>	<b>216.496</b>	<b>387.306</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	10.758	23.218
Regulering af udskudt skat.....	-20.140	-561.231
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>-9.382</b>	<b>-538.013</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og Bygninger
Kostpris, primo.....		7.170.522
Kostpris 31. december 2016.....		7.170.522
Af-/nedskrivninger, primo.....		-70.636
Årets af-/nedskrivninger.....		-51.548
Af-/nedskrivninger 31. december 2016.....		-122.184
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>7.048.338</b>

## NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overkurs ved emission .....	2.587.764	0	0	2.587.764
Overført resultat .....	-722.336	0	6.928	-715.408
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	200.000	-200.000	0	0
	<u>2.190.428</u>	<u>-200.000</u>	<u>6.928</u>	<u>1.997.356</u>

	Restgæld 31/12 2016	Dagsværdi 31/12 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.876.214	4.876.214	140.465	4.226.414
Deposita .....	116.933	116.933	0	116.933
	<u>4.993.147</u>	<u>4.993.147</u>	<u>140.465</u>	<u>4.343.347</u>

	2016	2015
<b>7 Anden gæld</b>		
Mellemregning Tømrerfirmaet Henrik Møller ApS.....	13.068	58.256
Øvrige skyldige omkostninger .....	162.843	385.432
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<u>175.911</u>	<u>443.688</u>

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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

**9 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.