

HORSENSGADE 5 ApS

Prins Knuds Vej 14
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/06/2016

Jesper Ørskov Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HORSENSGADE 5 ApS Prins Knuds Vej 14 8240 Risskov CVR-nr: 28996039 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Nordea Bank Sct Clemens Torv 2-6 8000, Århus C
Revisor	RISSKOV REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for Horsensgade 5 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. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07/06/2016

Direktion

Jesper Ørskov Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HORSENSGADE 5 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HORSENSGADE 5 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note om retvisende billede, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften og usikkerhed vedrørende indregning og måling af udskudt skatteaktiv. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden vedrørende de to forhold.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, 07/06/2016

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året været drift af selskabets boligudlejningsejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har aktiveret et udskudt skatteaktiv på 1.890.764 kr. Indregning og måling af dette skatteaktiv er baseret på ledelsens vurdering af selskabets forventede skattemæssige indtjening indenfor de næste 1-5 år. I sin vurdering af skatteaktivet har ledelsen bl.a. inddraget estimater af indtjeningen for de kommende år samt mulighederne for at sambeskattede selskaber vil kunne udnytte, det skattemæssige underskud. I forlængelse heraf er det ledelsens vurdering, at skatteaktivet vil kunne realiseres inden for en tidshorisont på maksimalt 5 år. Da værdien er det udskudte skatteaktiv baserer sig på forventninger til fremtiden samt forudsatte begivenheder, er der dog betydelig usikkerhed omkring værdien af aktivet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. I regnskabsåret er der indregnet en negativ regulering af den indgåede aftale om rente- og valutaswap på 5.155.457 kr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab. Grunden til at selskabet har negativ egenkapital er at selskabet har et urealiseret tab på en rente- og valutaswap. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen vil blive reableret ved positive reguleringer af investeringsejendommens markedsværdi, at den fremtidige drift optimeres samt af positive reguleringer af swappen.

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at stille det fornødne kapitalberedskab til rådighed. Selskabets ledelse aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af indtægter ved udlejning af ejendommen fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er indeholdt i bruttoresultat. Indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, renovation, ejendomsforsikring, reparation og vedligeholdelse, småanskaffelser m.v. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, urealiserede og realiserede kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Nedskrivning til en værdi der er mindre end kostprisen, indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt omkostning med bruttobeløbet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under "Avance ved køb og salg af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, der opgøres på baggrund af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning modermoderselskabet Jesper Ørskov Nielsen Advokatanpartsselskab. Datterselskaberne indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Modermoderselskabet Jesper Ørskov Nielsen Advokatanpartsselskab er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

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 acontoskatte.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendommen måles til dagsværdi. Øvrige gældsforpligtelser måles

til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. For afledte finansielle instrumenter, som ikke er sikringsinstrumenter, indregnes værdireguleringer i dagsværdien ligeledes i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld og egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		547.494	520.785
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.959.575	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		47.396	50.532
Andre finansielle indtægter		0	306
Andre finansielle omkostninger		-6.102.582	-5.534.511
Ordinært resultat før skat		-3.548.117	-4.962.889
Skat af årets resultat	1	788.176	1.095.718
Årets resultat		-2.759.941	-3.867.171
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.759.941	-3.867.171
I alt		-2.759.941	-3.867.171

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		17.350.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		17.350.000	15.000.000
Anlægsaktiver i alt		17.350.000	15.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.258.397	1.429.505
Udsudte skatteaktiver		1.890.764	1.221.497
Periodeafgrænsningsposter		0	11.500
Tilgodehavender i alt		3.149.161	2.662.502
Likvide beholdninger		2.254.624	4.097
Omsætningsaktiver i alt		5.403.785	2.666.599
Aktiver i alt		22.753.785	17.666.599

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-11.325.401	-8.565.460
Egenkapital i alt		-11.200.401	-8.440.460
Gæld til realkreditinstitutter		14.024.000	11.600.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		208.421	186.395
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	14.232.421	11.786.395
Gæld til banker		335.149	245.608
Leverandører af varer og tjenesteydelser		209.432	12.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.177.184	14.062.456
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.721.765	14.320.664
Gældsforpligtelser i alt		33.954.186	26.107.059
Passiver i alt		22.753.785	17.666.599

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	-118.909	-205.719
Skat af skattepligtig indkomst tidligere år	0	17.109
Ændring af udskudt skat	-669.267	-907.108
	<u>-788.176</u>	<u>-1.095.718</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld forfalder ca. 14.024.000 kr. til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb, idet det oplyses, at lånet har en restløbetid på 30 år og er afdragsfrit indtil 1. januar 2026.

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Som følge af tidligere års negative resultater er selskabet fortsat omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Selskabskapitalen forventes reableret via selskabets fremtidige drift, idet der forventes positive resultater. Grunden til den negative egenkapital er, at selskabet har et urealiseret tab på en rente- og valutaswap.

Selskabets fortsatte drift afhænger af øget indtjening og tilstrækkeligt kapitalberedskab. Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at yde nødvendigt lån til finansiering af driften og nødvendige investeringer i en periode af 12 måneder fra balancedagen, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har aktiveret et udskudt skatteaktiv på 1.890.764 kr. Indregning og måling af dette skatteaktiv er baseret på ledelsens vurdering af selskabets forventede skattemæssige indtjening indenfor de næste 1-5 år. I sin vurdering af skatteaktivet har ledelsen bl.a. inddraget estimater af indtjeningen for de kommende år samt mulighederne for at sambeskattede selskaber vil kunne udnytte, det skattemæssige underskud. I forlængelse heraf er det ledelsens vurdering, at skatteaktivet vil kunne realiseres inden for en tidshorizont på maksimalt 5 år. Da værdien er det udskudte skatteaktiv baserer sig på forventninger til fremtiden samt forudsatte begivenheder, er der dog betydelig usikkerhed omkring værdien af aktivet.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftale med Nordea Bank Danmark A/S om en rente- og valutaswap med en fast rente på 3,75% af 2.536.018 CHF modsvarende en variabel CIBOR 1-rente af 11.600.000 kr. Swapaftalen har en handelsværdi pr. 31. december 2015 på -18.943.016 kr., som er indregnet i årsrapporten.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jesper Ørskov Nielsen Advokatanpartsselskab, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 31. december 2015 på 14.024.000 kr. er der udstedt pantebrev med sikkerhed i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.390.425 kr. Til sikkerhed for mellemværende med Nordea er der udstedt ejerpantebrev på 4.500.000 kr. med sikkerhed i selskabets ejendom. Ejendommens bogførte værdi udgør 17.350.000 kr.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

JØN Invest ApS, Aarhus.