

EJENDOMSSELSKABET H P HANSSENS GADE 21 ApS

Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

14/12/2016

Carl Erik Graunkær

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 EJENDOMSSELSKABET H P HANSENS GADE 21 ApS
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

Telefonnummer: 75640802

CVR-nr: 29799237

Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Revisor Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36
8700 Horsens
DK Danmark
CVR-nr: 32676421
P-enhed: 1016443189

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for EJENDOMSSELSKABET H P HANSSENS GADE 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14/12/2016

Direktion

Carl Erik Graunkær

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen

Carl Erik Graunkær

Kristen Vangsø Laursen

Mads Graunkær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET H P HANSSENS GADE 21 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET H P HANSSENS GADE 21 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Horsens, 14/12/2016

Poul E. Brodersen
Registreret revisor
Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
CVR: 32676421

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering, formuepleje, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom, lån, sikkerhedsstillelse og stille kaution overfor tredjemand og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets 10. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. -231.612 efter afskrivninger på kr. 239.579. Selskabet har ikke foretaget større investeringer i regnskabsåret.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at omsætningen og indtjeningen for det kommende år vil være positiv.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. -231.612 foreslås overført til næste år.

Egenkapitalen udgør pr. 30/6 2016 kr. 790.954.

Anpartskapitalen udgør kr. 125.000.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Generelt

Generelt om indregning og måling

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.

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under den pågældende post.

Resultatopgørelse

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Balance**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:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	50 %

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendomme vurderes efterfølgende til dagsværdi og der foretages opskrivning til denne højere værdi. Ejendommens dagsværdi er beregnet på grundlag af en kapitaliseringsfaktor på 6,5 %. Opskrivninger indregnes som særlig reserve under egenkapitalen.

Aktiver med en kostpris på kr. 12.600/12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter som er 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles 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 betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Forskydning i dagsværdien på valutaswappen indregnes i resultatopgørelsen og forskydning i dagsværdien på renteswappen indregnes i egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.249.544	1.400.116
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-239.579	-219.965
Resultat af ordinær primær drift		1.009.965	1.180.151
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	214
Andre finansielle indtægter		13.571	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-475.718	-473.813
Andre finansielle omkostninger		-844.757	-800.677
Ordinært resultat før skat		-296.939	-94.125
Skat af årets resultat		65.327	28.585
Årets resultat		-231.612	-65.540
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-231.612	-65.540
I alt		-231.612	-65.540

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		23.072.000	23.072.000
Materielle anlægsaktiver i alt		23.072.000	23.072.000
Anlægsaktiver i alt		23.072.000	23.072.000
Andre tilgodehavender		165.675	172.157
Periodeafgrænsningsposter		35.953	21.352
Tilgodehavender i alt		201.628	193.509
Likvide beholdninger		3.818.916	4.300.765
Omsætningsaktiver i alt		4.020.544	4.494.274
Aktiver i alt		27.092.544	27.566.274

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.109.864	2.391.390
Overført resultat		-2.443.910	-2.212.298
Egenkapital i alt	1	790.954	304.092
Hensættelse til udskudt skat		291.407	154.088
Hensatte forpligtelser i alt		291.407	154.088
Gæld til realkreditinstitutter		9.801.374	10.320.800
Kreditinstitutter i øvrigt		3.797.059	5.092.290
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	13.598.433	15.413.090
Gæld til realkreditinstitutter		519.445	54.445
Gæld til banker		915.192	1.006.718
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.354	101.004
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		10.205.800	9.728.637
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		636.445	802.969
Periodeafgrænsningsposter		1.514	1.231
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.411.750	11.695.004
Gældsforpligtelser i alt		26.010.183	27.108.094
Passiver i alt		27.092.544	27.566.274

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	2.391.390	-2.212.298	304.092
Ændring opskrivning anlægsaktiver	0	239.579	0	239.579
Ændring markedsværdi renteswap	0	681.541	0	-681.541
Ændring udskudt skat	0	-202.646	0	-202.646
Årets resultat	0	0	-231.612	-231.612
Egenkapital ultimo	125.000	3.109.864	-2.443.910	790.954

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Den del af gælden, der forfalder til betaling efter mere end 5 år, udgør ca. kr. 5.863.000.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk selvskyldnerkaution for alt mellemværende fra Caripo Invest ApS, MAGJ Holding ApS og MIGJ Holding ApS svarende til den forholdsmæssige ejerandel af selskabet.

Selvskyldnerkaution for alt mellemværende fra Kristen Laursen Holding ApS svarende til den forholdsmæssige ejerandel af selskabet.

Selvskyldnerkaution for alt mellemværende fra Gert P. Holding ApS svarende til den forholdsmæssige ejerandel af selskabet.

Selvskyldnerkaution stillet overfor Sydbank af Bastian Gruppen ApS.

Sikkerhedsstillelse overfor Sydbank:

Sikkerhedsdepot nr. 7160 0001167977 tilhørende Kamtjatka A/S, indeholdende ejerpantebrev kr. 2.500.000, sikkerhedsdepot 7040 549476 tilhørende Alrøvej ApS, indeholdende ejerpantebrev kr. 4.000.000, sikkerhedsdepot 7040 552173 tilhørende Samsøgade ApS indeholdende ejerpantebrev kr. 4.000.000.

Hæftelse til sambeskatning:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 10.320, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 30/6 2016 udgør t.kr. 23.072.

Selskabet har udstedt ejerpantepreve på i alt t.kr. 5.980, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.980 deponeret til sikkerhed for Nykredit Bank.

Indestående på sikringskonti opført under likvide beholdninger t.kr. 3.819 har virksomheden stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Samsøgade ApS
Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS
CKG 2 ApS
Kamtjatka A/S
Ejendomsselskabet Aalevej 50 ApS
CKG Fælles holding ApS
CKG Holding 2 ApS
CKG 4 ApS
Bastian A/S
CKG Holding 1 ApS
CKG 3 ApS
CKG 5 ApS
Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS