

**HS Ejendomme,
Sønderborg ApS**
Østager 4
6400 Sønderborg
CVR-nr. 31056942

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2017

Dirigent

Navn: Henrik Steen Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HS Ejendomme, Sønderborg ApS

Østager 4

6400 Sønderborg

CVR-nr.: 31056942

Hjemsted: Sønderborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Henrik Steen Hansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kongevej 28

6400 Sønderborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for HS Ejendomme, Sønderborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24.05.2017

Direktion

Henrik Steen Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i HS Ejendomme, Sønderborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HS Ejendomme, Sønderborg ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Sønderborg, den 24.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jan Thietje

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er, at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager et overskud på 32 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		338.185	383
Af- og nedskrivninger	1	(94.956)	(95)
Driftsresultat		243.229	288
Andre finansielle omkostninger		(181.987)	(190)
Resultat før skat		61.242	98
Skat af årets resultat	2	(29.135)	(21)
Årets resultat		32.107	77
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		32.107	77
		32.107	77

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.070.099	4.165
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.070.099</u>	<u>4.165</u>
Anlægsaktiver		<u>4.070.099</u>	<u>4.165</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>23</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>23</u>
Aktiver		<u>4.070.099</u>	<u>4.188</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	150.000	150
Overført overskud eller underskud		167.673	135
Egenkapital		317.673	285
Udskudt skat	5	34.476	25
Hensatte forpligtelser		34.476	25
Gæld til realkreditinstitutter		2.542.026	2.643
Bankgæld		610.534	706
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.152.560	3.349
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	193.398	154
Bankgæld		10.522	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		110.430	194
Skyldig selskabsskat		44.108	24
Anden gæld		206.932	157
Kortfristede gældsforpligtelser		565.390	529
Gældsforpligtelser		3.717.950	3.878
Passiver		4.070.099	4.188
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	135.566	285.566
Årets resultat	0	32.107	32.107
Egenkapital ultimo	150.000	167.673	317.673

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	94.956	95
	94.956	95

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	19.206	23
Ændring af udskudt skat	9.929	(2)
	29.135	21

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.667.295
Kostpris ultimo	4.667.295
Af- og nedskrivninger primo	(502.240)
Årets afskrivninger	(94.956)
Af- og nedskrivninger ultimo	(597.196)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.070.099

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi	Bogført pariværdi
		kr.	kr.	kr.
4. Virksomhedskapital				
Anparter	150	1000	150.000	150.000
	150		150.000	150.000

	2016	2015
	kr.	t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	34.476	25
	34.476	25

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	100.446	79	2.542.026	1.886.857
Bankgæld	92.952	75	610.534	118.815
	193.398	154	3.152.560	2.005.672

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med pengeinstitut er der håndpantset ejerpartebreve på hhv. 200 t.kr., 250 t.kr. og 750 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.070 t.kr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med pengeinstitut har hovedpartshaverne afgivet selvskyldnerkaution. Bankgælden andrager på statusdagen 714 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i henhold til indgåede lejekontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.