

HS Ejendomme, Sønderborg ApS

Østager 4, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 31 05 69 42

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2019

Dirigent:



Henrik Steen Hansen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HS Ejendomme, Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 27. maj 2019
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'HSH', written over a dotted line.

Henrik Steen Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HS Ejendomme, Sønderborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HS Ejendomme, Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 27. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jan Thietje
statsaut. revisor
mne31429

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	HS Ejendomme, Sønderborg ApS
Adresse, postnr., by	Østager 4, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	31 05 69 42
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Steen Hansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 113.505 kr. mod et overskud på 49.971 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 481.150 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	354.509	335.076
2	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-83.938	-94.956
	Resultat før finansielle poster	270.571	240.120
	Finansielle omkostninger	-150.613	-166.775
	Resultat før skat	119.958	73.345
3	Skat af årets resultat	-6.453	-23.374
	Årets resultat	<u>113.505</u>	<u>49.971</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>113.505</u>	<u>49.971</u>
		<u>113.505</u>	<u>49.971</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.891.205	3.975.143
		<u>3.891.205</u>	<u>3.975.143</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.891.205</u>	<u>3.975.143</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	2.000	0
		<u>2.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.215</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.000</u>	<u>1.215</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.893.205</u></u>	<u><u>3.976.358</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	331.150	217.645
	Egenkapital i alt	<u>481.150</u>	<u>367.645</u>
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	14.847	37.302
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>14.847</u>	<u>37.302</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.213.299	2.378.358
	Gæld til banker	364.224	457.038
		<u>2.577.523</u>	<u>2.835.396</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	328.600	327.900
	Gæld til banker	8.023	0
	Skyldig selskabsskat	89.963	63.396
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	131.509	57.798
	Anden gæld	261.590	286.921
		<u>819.685</u>	<u>736.015</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.397.208</u>	<u>3.571.411</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>3.893.205</u></u>	<u><u>3.976.358</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomhedskapi tal	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	150.000	217.645	367.645
Overført via resultatdisponering	0	113.505	113.505
Egenkapital 31. december 2018	150.000	331.150	481.150

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomme, Sønderborg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i henhold til indgåede lejekontrakter.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 betalte acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>83.938</u>	<u>94.956</u>
	<u>83.938</u>	<u>94.956</u>
kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	28.908	20.548
Årets regulering af udskudt skat	-22.455	2.826
	<u>6.453</u>	<u>23.374</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		4.667.295
Kostpris 31. december 2018		<u>4.667.295</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		692.152
Afskrivninger		<u>83.938</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>776.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>3.891.205</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.			<u>2018</u>	<u>2017</u>
5 Virksomhedskapital				
Virksomhedskapitalen er fordelt således:				
A anparter, 150 stk. a nom. 1.000,00 kr.			<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
			<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
kr.			<u>2018</u>	<u>2017</u>
6 Udskudt skat				
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver			<u>14.847</u>	<u>37.302</u>
			<u>14.847</u>	<u>37.302</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.377.499	164.200	2.213.299	1.724.658
Gæld til banker	528.624	164.400	364.224	0
	<u>2.906.123</u>	<u>328.600</u>	<u>2.577.523</u>	<u>1.724.658</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med pengeinstitut er der håndpantsat ejerpantebreve 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 pantsatteejendomme udgør 3.891 t.kr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med pengeinstitut har hovedanpartshaverne afgivet selvskyldnerkaution. Bankgælden andrager på statusdagen 372 t.kr.

Skat har foretaget udlæg i en ejendom med 115 t.kr.