

# HS Ejendomme, Sønderborg ApS

Østager 4, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 31 05 69 42

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15.06.2018

Dirigent:



Henrik Steen Hansen





## Indhold

Ledespåtegning	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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 31. maj 2018  
Direktion:



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 2017 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 31. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jan Thietje  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: 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 2017 udviser et overskud på 49.971 kr. mod et overskud på 32.107 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 367.645 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.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Bruttofortjeneste	335.076	338.185
2	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-94.956	-94.956
	Resultat før finansielle poster	240.120	243.229
	Finansielle omkostninger	-166.775	-181.987
	Resultat før skat	73.345	61.242
3	Skat af årets resultat	-23.374	-29.135
	Årets resultat	<u>49.971</u>	<u>32.107</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>49.971</u>	<u>32.107</u>
		<u>49.971</u>	<u>32.107</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.975.143	4.070.099
		<u>3.975.143</u>	<u>4.070.099</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.975.143</u>	<u>4.070.099</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	1.215	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.215</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.976.358</u>	<u>4.070.099</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Virksomhedskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	217.645	167.674
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>367.645</u>	<u>317.674</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Udskudt skat	37.302	34.476
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>37.302</u>	<u>34.476</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.541.858	2.542.026
	Gæld til banker	457.038	610.534
		<u>2.998.896</u>	<u>3.152.560</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	164.400	193.398
	Gæld til banker	0	10.522
	Skyldig selskabsskat	63.396	44.108
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	57.798	110.430
	Anden gæld	286.921	206.931
		<u>572.515</u>	<u>565.389</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.571.411</u>	<u>3.717.949</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>3.976.358</u></u>	<u><u>4.070.099</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomhedskapi tal	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	150.000	167.674	317.674
Overført via resultatdisponering	0	49.971	49.971
Egenkapital 31. december 2017	150.000	217.645	367.645

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomme, Sønderborg ApS for 2017 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.

#### 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 aktivetets 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.

##### 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.

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 kontorejendomme 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	94.956	94.956
	<u>94.956</u>	<u>94.956</u>
kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	20.548	19.206
Årets regulering af udskudt skat	2.826	9.929
	<u>23.374</u>	<u>29.135</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		4.667.295
Kostpris 31. december 2017		4.667.295
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		597.196
Afskrivninger		94.956
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		692.152
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>3.975.143</u>

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

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapitalen er fordelt således:		
A anparter, 150 stk. a nom. 1.000,00 kr.	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.541.858	163.500	2.378.358	1.724.358
Gæld til banker	621.438	164.400	457.038	0
	<u>3.163.296</u>	<u>327.900</u>	<u>2.835.396</u>	<u>1.724.358</u>

kr.	2017	2016
<b>7 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	37.302	34.476
	<u>37.302</u>	<u>34.476</u>

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med pengeinstitut er der håndpantset ejerpatentbreve på hhv. 200 t.kr. og 250 t.kr. i ejendomme. Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.975 t.kr. Til sikkerhed for ethvert mellemværende med pengeinstitut har hovedanpartshaverne afgivet selvskyldnerkaution. Bankgælden andrager på statusdagen 620 t.kr.