

# **Huset Klar ApS**

**Torvegade 97  
7160 Tørring**

**CVR-nr. 31 78 51 54**

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 29. maj 2019

---

Torben Schreiber  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	6
Balance pr. 31. december 2018	7
Noter til årsrapporten	9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Huset Klar 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 29. maj 2019

### **Direktion**

Torben Schreiber  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Huset Klar ApS  
Torvegade 97  
7160 Tørring

Telefon: 75801159

CVR-nr.: 31 78 51 54

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 6. november 2008

Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Torben Schreiber, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 100.767, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 181.555.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Huset Klar ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>190.830</b>	<b>99.034</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>190.830</b>	<b>99.034</b>
Finansielle omkostninger		<u>-61.355</u>	<u>-68.945</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>129.475</b>	<b>30.089</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-28.708</u>	<u>-6.619</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>100.767</u></b>	<b><u>23.470</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>100.767</u>	<u>23.470</u>
		<b><u>100.767</u></b>	<b><u>23.470</u></b>



## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme		<u>2.217.800</u>	<u>2.217.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.217.800</b></u>	<u><b>2.217.800</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.217.800</b></u>	<u><b>2.217.800</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>5.000</u>	<u>29.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.000</b></u>	<u><b>29.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.000</b></u>	<u><b>29.000</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.222.800</b></u></u>	<u><u><b>2.246.800</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		56.555	-44.212
<b>Egenkapital</b>	2	<u><b>181.555</b></u>	<u><b>80.788</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		524.531	566.960
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<u><b>524.531</b></u>	<u><b>566.960</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	44.000	44.000
Kreditinstitutter		1.099.132	1.208.422
Selskabsskat		4.708	0
Anden gæld		368.874	346.630
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.516.714</b></u>	<u><b>1.599.052</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.041.245</b></u>	<u><b>2.166.012</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.222.800</b></u>	<u><b>2.246.800</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.708	0
Årets udskudte skat	<u>24.000</u>	<u>6.619</u>
	<u><b>28.708</b></u>	<u><b>6.619</b></u>

## 2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-44.212	80.788
Årets resultat	0	100.767	100.767
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>56.555</b></u>	<u><b>181.555</b></u>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	347.000	391.000
Mellem 1 og 5 år	<u>177.531</u>	<u>175.960</u>
Langfristet del	524.531	566.960
Inden for et år	<u>44.000</u>	<u>44.000</u>
	<u><b>568.531</b></u>	<u><b>610.960</b></u>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 569, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 2.270.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.550 i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret som sikkerhed for bankgæld.