

HN Ejendomme Struer ApS

Gimsinglundvej 7, 7600 Struer

CVR-nr. 35 25 37 26

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017.

Vibeke Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for HN Ejendomme Struer ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 19. april 2017

Direktion

Henrik Nielsen

Vibeke Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i HN Ejendomme Struer ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for HN Ejendomme Struer ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Struer, den 19. april 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Bent N. Rønne
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HN Ejendomme Struer ApS Gimsinglundvej 7 7600 Struer
	CVR-nr.: 35 25 37 26
	Stiftet: 4. juni 2013
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Direktion	Henrik Nielsen Vibeke Nielsen
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 215 t.kr. mod 220 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2016 udgjort et underskud på 0 t.kr. mod et overskud sidste år på 45 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 2.456 t.kr. mod 2.492 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 36 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 12 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 0,5 % af de samlede aktiver på 2.456 t.kr., hvilket er et fald på 0,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HN Ejendomme Struer ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	215.204	219.696
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.182	-35.987
Resultat før finansielle poster	179.022	183.709
1 Øvrige finansielle omkostninger	-178.795	-126.184
Resultat før skat	227	57.525
Skat af årets resultat	-50	-12.838
Årets resultat	177	44.687
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	177	44.687
Disponeret i alt	177	44.687

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>2.441.200</u>	<u>2.477.382</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.441.200</u>	<u>2.477.382</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.441.200</u>	<u>2.477.382</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	<u>14.419</u>	<u>14.469</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.419</u>	<u>14.469</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.419</u>	<u>14.469</u>
Aktiver i alt	<u>2.455.619</u>	<u>2.491.851</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	-68.138	-68.316
Egenkapital i alt	<u>11.862</u>	<u>11.684</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.149.891	1.161.343
Gæld til pengeinstitutter	893.948	931.430
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.043.839</u>	<u>2.092.773</u>
5 Gældsforpligtelser	117.312	80.849
Gæld til pengeinstitutter	66.637	89.374
Anden gæld	215.969	217.171
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>399.918</u>	<u>387.394</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.443.757</u>	<u>2.480.167</u>
Passiver i alt	<u>2.455.619</u>	<u>2.491.851</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	178.795	126.184
	<u>178.795</u>	<u>126.184</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar		<u>2.542.544</u>
Kostpris 31. december		<u>2.542.544</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		65.162
Årets afskrivninger		<u>36.182</u>
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>101.344</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>2.441.200</u>
 3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
 4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-68.315	-113.003
Årets overførte resultat	<u>177</u>	<u>44.687</u>
	<u>-68.138</u>	<u>-68.316</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	72.122	889.671	1.222.013	1.214.069
Gæld til pengeinstitutter	45.190	641.727	939.138	959.553
	<u>117.312</u>	<u>1.531.398</u>	<u>2.161.151</u>	<u>2.173.622</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.222 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.441 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.