

HS Ejendomsudlejning ApS
CVR-nr. 35479732
Spangsbjerg Allé 26
8800 Viborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2016

Dirigent

Navn: Harry Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HS Ejendomsudlejning ApS
Spangsbjerg Allé 26
8800 Viborg

CVR-nr.: 35479732
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Harry Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for HS Ejendomsudlejning 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 03.03.2016

Direktion

Harry Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HS Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HS Ejendomsudlejning ApS for regnskabsperioden 01.01. – 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 03.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter husleje, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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 immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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.

Selskabet er sambeskattet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 klarlægning 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	50 år
-----------	-------

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

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 proventuet 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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		263.183	14.980
Personaleomkostninger	1	(19.910)	0
Af- og nedskrivninger		(3.497)	(1.749)
Driftsresultat		239.776	13.231
Andre finansielle omkostninger	2	(79.092)	(103.234)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		160.684	(90.003)
Skat af ordinært resultat	3	(37.079)	22.075
Årets resultat		123.605	(67.928)
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		53.000	0
Overført resultat		70.605	(67.928)
		123.605	(67.928)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		1.479.515	1.483.012
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.479.515</u>	<u>1.483.012</u>
 Anlægsaktiver		<u>1.479.515</u>	<u>1.483.012</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13.125
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.603	25.603
Andre tilgodehavender		68.913	68.913
Tilgodehavender		<u>94.516</u>	<u>107.641</u>
 Omsætningsaktiver		<u>94.516</u>	<u>107.641</u>
 Aktiver		<u><u>1.574.031</u></u>	<u><u>1.590.653</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.677	(67.928)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		53.000	0
Egenkapital		<u>135.677</u>	<u>12.072</u>
Udskudt skat		10.200	3.528
Hensatte forpligtelser		<u>10.200</u>	<u>3.528</u>
Gæld til realkreditinstitutter		602.220	656.092
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>602.220</u>	<u>656.092</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	53.872	51.701
Bankgæld		65.759	255.844
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	70.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	36.660
Gæld til tilknyttede virksomheder		514.236	393.287
Skyldig selskabsskat		30.407	0
Anden gæld		161.660	110.977
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>825.934</u>	<u>918.961</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.428.154</u>	<u>1.575.053</u>
Passiver		<u>1.574.031</u>	<u>1.590.653</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(67.928)	0	12.072
Årets resultat	0	70.605	53.000	123.605
Egenkapital ultimo	80.000	2.677	53.000	135.677

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	19.910	0
	19.910	0
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	19.372	0
Renteomkostninger i øvrigt	55.903	82.711
Øvrige finansielle omkostninger	3.817	20.523
	79.092	103.234
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	30.407	(25.603)
Ændring af udskudt skat	6.672	3.528
	37.079	(22.075)
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		1.484.761
Kostpris ultimo		1.484.761
Af- og nedskrivninger primo		(1.749)
Årets afskrivninger		(3.497)
Af- og nedskrivninger ultimo		(5.246)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		1.479.515

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	51.701	53.872	602.220	296.982
	51.701	53.872	602.220	296.982

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HS Viborg Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant 6.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.480 t.kr. mod 1.483 t.kr. sidste år.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 6.000 t.kr., med pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.480 t.kr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for selskabet og HS Installation ApS's engagement med kreditinstitut.

8. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.