

HS Ejendomsudlejning ApS

Spangsbjerg Alle 26

8800 Viborg

CVR-nummer 35 47 97 32

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 15/5.18

Harry Sørensen

Harry Sørensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

HS Ejendomsudlejning ApS
Spangsbjerg Alle 26
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg
CVR-nummer: 35 47 97 32
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Harry Sørensen

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for HS Ejendomsudlejning ApS.

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 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 9. maj 2018

Direktionen:

Harry Sørensen
Harry Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i HS Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HS Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 9. maj 2018

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530


Carsten Birch

Registreret revisor

mne15688

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets kapitalberedskab er begrænset, hvorfor forudsætningen om fortsat drift er betinget af, at de nuværende kreditter opretholdes. Anpartshaveren vil stille den fornødne kapital til rådighed, så længe det er nødvendigt. Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet 2017 med fortsat drift for øje. Selskabets ledelse forventer ligeledes, at kunne retablere egenkapitalen inden for en overskuelig tidshorisont.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	60.002	114
1	Personaleomkostninger	0	-67
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-29.695	-30
	Resultat før finansielle poster	30.307	17
2	Finansielle omkostninger	-69.278	-70
	Resultat før skat	-38.971	-53
3	Skat af årets resultat	8.574	12
	Årets resultat	-30.397	-41
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-30.397	-41
	Resultatdisponering i alt	-30.397	-41

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	1.420.125	1.450
	Materielle anlægsaktiver	1.420.125	1.450
	Anlægsaktiver i alt	1.420.125	1.450
	Udsudte skatteaktiver	6.877	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	3
	Andre tilgodehavender	59.652	0
	Tilgodehavender	66.529	3
	Omsætningsaktiver i alt	66.529	3
	Aktiver i alt	1.486.654	1.453

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	-69.046	-39
4	Egenkapital i alt	10.954	41
	Hensættelser til udskudt skat	0	2
	Hensatte forpligtelser	0	2
	Gæld til realkreditinstitutter	488.087	547
5	Langfristede gældsforpligtelser	488.087	547
	Gæld til realkreditinstitutter Kreditinstitutter	58.000 282.748	55 87
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.696	13
	Gæld til tilknyttede virksomheder	449.372	535
	Anden gæld	184.796	173
	Kortfristede gældsforpligtelser	987.612	863
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.475.699	1.412
	Passiver i alt	1.486.654	1.453
6	Usikkerhed om going concern		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	0 20
	Andre omkostninger til social sikring	0 0
	Øvrige personaleomkostninger	0 47
	Personaleomkostninger i alt	0 67
	Antal ansatte	0 1
2	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	17.284 21
	Andre finansielle omkostninger	51.994 49
	Finansielle omkostninger i alt	69.278 70
3	Skat af årets resultat	
	Regulering af udskudt skat	-8.574 -12
	Skat af årets resultat i alt	-8.574 -12
4	Egenkapital	Virksom- Overført I alt
		hedskapi- resultat 1.000 DKK
		tal 1.000 DKK 1.000 DKK
	Saldo primo	80 -39 41
	Årets resultat	0 -30 -30
	Egenkapital ultimo	80 -69 11
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	270.000 327

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Usikkerhed om going concern

Selskabets kapitalberedskab er begrænset, hvorfor forudsætningen om fortsat drift er betinget af, at de nuværende kreditter opretholdes. Anpartshaveren vil stille den fornødne kapital til rådighed, så længe det er nødvendigt. Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet 2017 med fortsat drift for øje. Selskabets ledelse forventer ligeledes, at kunne retablere egenkapitalen inden for en overskuelig tidshorisont.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet HS Viborg Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 546, er der udstedt pantebrev på i alt TDKK 6.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 1.420.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 6.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 1.420. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for selskabets og HS Installation ApS's mellemværende med kreditinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

Bygninger

Brugstid

50 år

Restværdi

0%

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer

Anvendt regnskabspraksis

på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.