

Ejendommen Lokesalle 63 I/S

**Lokesalle 63
8700 Horsens**

CVR-nr. 35 64 17 85

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens
interessentskabsmøde den 25/04 2017

Poul Emil Milkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 | 10 |
| Balance 31. december 2016 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ejendommen Lokesalle 63 I/S
Lokesalle 63
8700 Horsens

CVR-nr.: 35 64 17 85
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 20. december 2013
Hjemsted: Horsens

Interessenter

Henrik Hogrebe Hansen, H. H. H. Ejendomme ApS
Poul Emil Mikkelsen, Ejendomme PM ApS

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendommen Lokesalle 63 I/S.

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. december 2016 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. april 2017

Interessenter

H.H.H. Ejendomme ApS
Henrik Hogrebe Hansen

Ejendomme PM ApS
Poul Emil Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til indehaverne i Ejendommen Lokesalle 63 I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Lokesalle 63 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at der i strid med momslovgivningen ikke er anmeldt moms rettidigt i 2016. Ledelsen kan i yderste tilfælde ifalde ansvar.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 24. april 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje, administrere og udleje ejendommen Lokesallé 63, Horsens.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 57.658, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 20.119.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Lokesalle 63 I/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

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 hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> t.kr. |
|---|-------------|--------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 337.524 | 276 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | (218.853) | (215) |
| Resultat før finansielle poster | | 118.671 | 61 |
| Finansielle indtægter | 1 | 37.677 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | (98.690) | (126) |
| Resultat før skat | | 57.658 | (65) |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 57.658 | (65) |
| Overført resultat | | 57.658 | (65) |
| | | 57.658 | (65) |

Balance 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> t.kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 6.516.484 | 6.734 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>6.516.484</u> | <u>6.734</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>6.516.484</u> | <u>6.734</u> |
| Andre tilgodehavender | | 33.719 | 13 |
| Tilgodehavender | | <u>33.719</u> | <u>13</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>393.027</u> | <u>140</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>426.746</u> | <u>153</u> |
| Aktiver i alt | | <u>6.943.230</u> | <u>6.887</u> |

Balance 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Overført resultat | | (20.119) | (77) |
| Egenkapital | | <u>(20.119)</u> | <u>(77)</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.916.222 | 6.954 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>6.916.222</u> | <u>6.954</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.673 | 10 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 24.454 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>47.127</u> | <u>10</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>6.963.349</u> | <u>6.964</u> |
| Passiver i alt | | <u>6.943.230</u> | <u>6.887</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 6 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | (77.777) | (77.777) |
| Årets resultat | 57.658 | 57.658 |
| Egenkapital 31. december 2016 | <u>(20.119)</u> | <u>(20.119)</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> t.kr. |
|--|--------------------|----------------------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 37.677 | 0 |
| | <u>37.677</u> | <u>0</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 98.690 | 126 |
| | <u>98.690</u> | <u>126</u> |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og byg- ninger |
| | | <u>7.163.851</u> |
| Kostpris 1. januar 2016 | | 7.163.851 |
| Kostpris 31. december 2016 | | <u>7.163.851</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 | | 428.514 |
| Årets afskrivninger | | <u>218.853</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016 | | <u>647.367</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | | <u>6.516.484</u> |
| Afskrives over | | <u>30 år</u> |

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | Afdrag | Restgæld |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 1. januar 2016 | 31. december | næste år | efter 5 år |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.953.899 | 6.916.222 | 0 | 6.916.222 |
| | <u>6.953.899</u> | <u>6.916.222</u> | <u>0</u> | <u>6.916.222</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.916 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.516 t.kr.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende indehavere er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :

H. H. H. Ejendomme ApS
Ejendomme PM ApS