

# Houind Ejendomme ApS

Houindvej 30, Houe, 7620 Lemvig  
CVR-nr. 36 02 35 03

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.03.21

Mikael Houind  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse   | 6       |
| Balance   | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse  | 9       |
| Noter   | 10 - 15 |

---

---

**Selskabet**

---

Houlind Ejendomme ApS  
Houlindvej 30, Houe  
7620 Lemvig  
Telefon: 97 83 66 33  
Hjemsted: Lemvig  
CVR-nr.: 36 02 35 03  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Mikael Houlind

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Mikael Houlind Holding ApS, Lemvig

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Houlind Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 19. marts 2021

**Direktionen**

Mikael Houlind

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Houlind Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Houlind Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 revisors 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Lemvig, den 19. marts 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjerre  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16640

| Note |  | 2020<br>DKK    | 2019<br>DKK    |
|------|--|----------------|----------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>420.908</b> | <b>603.067</b> |
| 2    | Finansielle indtægter                  | 2.791          | 33.664         |
| 3    | Finansielle omkostninger               | -16.712        | -115.876       |
|      | <b>Resultat før skat</b>               | <b>406.987</b> | <b>520.855</b> |
|      | Skat af årets resultat                 | -89.614        | -114.585       |
|      | <b>Årets resultat</b>                  | <b>317.373</b> | <b>406.270</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
|      | Overført resultat                      | 317.373        | 406.270        |
|      | <b>I alt</b>                           | <b>317.373</b> | <b>406.270</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.20         | 31.12.19         |
|----------------|--|------------------|------------------|
|                |  | DKK              | DKK              |
| Note           |  |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                        | 7.500.000        | 7.500.000        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>7.500.000</b> | <b>7.500.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>7.500.000</b> | <b>7.500.000</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 67.221           | 65.937           |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6.119            | 0                |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>73.340</b>    | <b>65.937</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>451</b>       | <b>6.123</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>73.791</b>    | <b>72.060</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>7.573.791</b> | <b>7.572.060</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.20         | 31.12.19         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 56.000           | 56.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 2.088.583        | 1.771.210        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>2.144.583</b> | <b>1.827.210</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 403.629          | 345.607          |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>403.629</b>   | <b>345.607</b>   |
| 4               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 4.457.358        | 4.723.502        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>4.457.358</b> | <b>4.723.502</b> |
| 4               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 267.597          | 269.134          |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 0                | 210.649          |
|                 | Selskabsskat                                       | 31.592           | 56.562           |
|                 | Anden gæld   | 269.032          | 139.396          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>568.221</b>   | <b>675.741</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>5.025.579</b> | <b>5.399.243</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>7.573.791</b> | <b>7.572.060</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.20                           | 56.000          | 1.771.210         | 1.827.210         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 317.373           | 317.373           |
| Saldo pr. 31.12.20                           | 56.000          | 2.088.583         | 2.144.583         |

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabet har som formål at drive erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom.

|  | 2020<br>DKK | 2019<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

**2. Finansielle indtægter**

|                                  |       |        |
|----------------------------------|-------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 2.781 | 33.664 |
| Renteindtægter i øvrigt          | 10    | 0      |
| I alt                            | 2.791 | 33.664 |

**3. Finansielle omkostninger**

|                                  |        |         |
|----------------------------------|--------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 3.858  | 86.363  |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 11.401 | 29.008  |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 1.453  | 505     |
| I alt                            | 16.712 | 115.876 |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.20 | Gæld i alt<br>31.12.19 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 267.597             | 3.436.095              | 4.724.955              | 4.992.636              |
| I alt                          | 267.597             | 3.436.095              | 4.724.955              | 4.992.636              |

## 5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | I alt     |
|---|----------------------------|-----------|
| Dagsværdi pr. 31.12.20                                      | 7.500.000                  | 7.500.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0                          | 0         |

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 563, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til butiksudlejning og har en central beliggenhed i Lemvig. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Mikael Houlind Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.752 er der givet pant i grunde og bygninger investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.500.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet transport i huslejeindbetalinger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.