

HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS

Næsbyvej 26, 5000 Odense C

CVR-nr. 37 10 33 49



Årsrapport 2015/16

(fra selskabets stiftelse 22. september 2015 - 30. juni 2016)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. oktober 2016

Som dirigent:


.....



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. september 2015 - 30. juni 2016 for HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

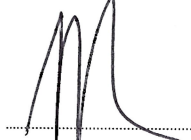
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. september 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

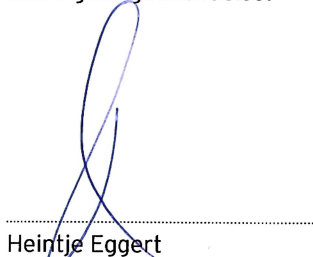
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. oktober 2016

Direktion:



Hans Schweers
direktør



Heintje Eggert
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. september 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

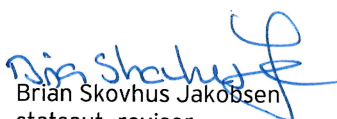
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 22. september 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 6. oktober 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Brian Skovhus Jakobsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS
Adresse, postnr., by	Næsbyvej 26, 5000 Odense C
CVR-nr.	37 10 33 49
Stiftet	22. september 2015
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	22. september 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Hans Schweers, Direktør Heintje Eggert, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på -292.902 og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 3.207.098 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16 9 mdr.
	Bruttofortjeneste	289.007
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-341.806
	Resultat af primær drift	-52.799
2	Finansielle omkostninger	-244.063
	Resultat før skat	-296.862
3	Skat af årets resultat	3.960
	Årets resultat	-292.902
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-292.902
		-292.902



Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme	17.260.000
		<u>17.260.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.260.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavende selskabsskat	3.960
		<u>3.960</u>
	Likvide beholdninger	<u>332.766</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>336.726</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>17.596.726</u></u>

Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
5	Anpartskapital	100.000
	Overført resultat	3.107.098
	Egenkapital i alt	<u>3.207.098</u>
	Gældsforpligtelser	
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Anden gæld	251.031
		<u>251.031</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.159
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.119.063
	Anden gæld	9.375
		<u>14.138.597</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.389.628</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>17.596.726</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 22. september 2015	0	0	0
Kapitalforhøjelse	100.000	3.400.000	3.500.000
Årets resultat	0	-292.902	-292.902
Egenkapital 30. juni 2016	100.000	3.107.098	3.207.098

Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis:

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielleposter omfatter renteomkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets grunde og bygninger er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Ejendommene er værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter
+/-Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring)
- Renholdelse
- Udvendig vedligeholdelse
- Indvendig vedligeholdelse
- Administrationsudgifter
= Nettoresultat

Dagsværdi = nettoresultat/(afkastkrav)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 4,75 % for beboelse.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	2015/16 9 mdr.
2 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	244.063
	<u>244.063</u>
3 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-3.960
	<u>-3.960</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 22. september 2015	0
Tilgange	17.601.806
Kostpris 30. juni 2016	<u>17.601.806</u>
Værdireguleringer 22. september 2015	0
Årets værdireguleringer	-341.806
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>-341.806</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>17.260.000</u>
5 Anpartskapital	
Anpartskapitalen har udviklet sig således det seneste år.	
kr.	2015/16
Kapitalforhøjelse	100.000
	<u>100.000</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser	
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 senere end 5 år fra balancedagen.	

Årsregnskab 22. september 2015 - 30. juni 2016**Noter****7 Sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30/6 2016.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med HS Metalservice ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter fra og med selskabets indtræden i sambeskatningskredsen pr. 22. september 2015.

9 Nærtstående parter

HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
HS Ejendomsinvest Odense A/S	Næsbyvej 26, 5000 Odense C	Hovedanpartshaver

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
HS Metalservice ApS	Odense	Cvr.dk, CVR-nr. 77 57 90 28