

Genhusning ApS

Markersvænge 49

2690 Karlslunde

CVR-nr. 37 17 50 05

Årsrapport for 2017/18
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. september 2018

Tonny Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018	9
Balance pr. 30. april 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Genhusning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 18. september 2018

Direktion

Tonny Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Genhusning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Genhusning ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Taastrup, den 18. september 2018

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

Genhusning ApS
Markersvænge 49
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 37 17 50 05

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018

Stiftet: 23. oktober 2015

Hjemsted: Greve

Direktion

Tonny Andersen, direktør

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Struergade 12, 1. th.
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme samt anden form for investering og virksomhed i forbindelse hermed efter direktionen skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 748.901, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 732.531.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Genhusning ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabspraksis for anlægsaktivgruppen "Grunde og bygninger". Selskabets ejendomme er tidligere optaget til kostpris. Ledelsen har valgt at ændre dette til dagsværdi, idet ledelsen vurderer, at indregning og måling til dagsværdi giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, idet dagsværdien for ejendommene ultimo forrige regnskabsår ikke kendes.

Praksisændringernes indvirkning på årsregnskabet:

- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 746.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 746.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som primært består af årets lejeindtægter, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Bruttofortjeneste		138.310	52.315
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-9.740
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		138.310	42.575
Værdireguleringer af investeringsaktiver		901.242	0
Resultat før finansielle poster		1.039.552	42.575
Finansielle omkostninger		-77.946	-67.970
Resultat før skat		961.606	-25.395
Skat af årets resultat	1	-212.705	5.587
Årets resultat		748.901	-19.808
Overført resultat		748.901	-19.808
		748.901	-19.808

Balance pr. 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	4.500.000	0
Grunde og bygninger	2	<u>0</u>	<u>3.558.239</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.500.000</u>	<u>3.558.239</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.500.000</u>	<u>3.558.239</u>
Udskudt skatteaktiv		0	2.143
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>16.577</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>18.720</u>
Likvide beholdninger		<u>17.470</u>	<u>22.006</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>17.470</u>	<u>40.726</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.517.470</u></u>	<u><u>3.598.965</u></u>

Balance pr. 30. april 2018

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		682.531	-66.370
Egenkapital	3	732.531	-16.370
Hensættelse til udskudt skat		196.130	0
Hensatte forpligtelser i alt		196.130	0
Banker		1.027.750	1.305.750
Gæld til realkreditinstitutter		882.767	794.297
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.348.767	1.246.414
Deposita		69.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.328.284	3.346.461
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	189.248	188.874
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		37.500	50.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		10.988	0
Anden gæld		10.000	12.500
Periodeafgrænsningsposter		12.789	17.500
Kortfristede gældsforpligtelser		260.525	268.874
Gældsforpligtelser i alt		3.588.809	3.615.335
Passiver i alt		4.517.470	3.598.965
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	14.432	-3.444
Årets udskudte skat	<u>198.273</u>	<u>-2.143</u>
	<u>212.705</u>	<u>-5.587</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2017		3.567.979
Tilgang i årets løb		<u>40.519</u>
Kostpris 30. april 2018		<u>3.608.498</u>
Værdireguleringer 1. maj 2017		0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		-9.740
Årets værdireguleringer		<u>901.242</u>
Værdireguleringer 30. april 2018		<u>891.502</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018		<u>4.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et normalafkast på 194 t.kr. og med et afkastkrav på 4,3%.

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	50.000	-66.370	-16.370
Årets resultat	0	748.901	748.901
Egenkapital 30. april 2018	50.000	682.531	732.531

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2017	Gæld 30. april 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.305.750	1.166.750	139.000	471.750
Gæld til realkreditinstitutter	983.171	933.015	50.248	680.338
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.246.414	1.348.767	0	0
Deposita	0	69.000	0	0
	3.535.335	3.517.532	189.248	1.152.088

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TA Holding Karlslunde ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.100, er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2018 udgør t.kr. 4.500.

Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Martin Santino Lo Turco

Som statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 18-09-2018 kl.: 17:47:18
Underskrevet med NemID

Tonny Andersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-413865821997
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2018 kl.: 14:42:15
Underskrevet med NemID

Tonny Andersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-413865821997
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2018 kl.: 14:42:15
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 97b15f63NzTh14034689