

# Houind Ejendomme Struer ApS

Houindvej 30, 7620 Lemvig  
CVR-nr. 37 43 46 04

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.03.19

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 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Houlind Ejendomme Struer ApS  
Houlindvej 30  
7620 Lemvig

Hjemsted: Lemvig  
CVR-nr.: 37 43 46 04  
Stiftet: 9. februar 2016  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Mikael Houlind

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Houlind Ejendomme Struer 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 22. marts 2019

**Direktionen**

Mikael Houlind

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Houllind Ejendomme Struer ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Houllind Ejendomme Struer ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 22. marts 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjerre  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16640

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.302.565</b>	<b>2.127.738</b>
2	Personaleomkostninger	-319.776	-280.381
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.982.789</b>	<b>1.847.357</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	35.840
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.982.789</b>	<b>1.883.197</b>
3	Finansielle omkostninger	-573.343	-677.411
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.409.446</b>	<b>1.205.786</b>
	Skat af årets resultat	-310.068	-265.273
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.099.378</b>	<b>940.513</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.099.378	940.513
	<b>I alt</b>	<b>1.099.378</b>	<b>940.513</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	28.500.000	28.500.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.500.000</b>	<b>28.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.500.000</b>	<b>28.500.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	182.367	158.142
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>182.367</b>	<b>158.142</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.452</b>	<b>13.026</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>183.819</b>	<b>171.168</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.683.819</b>	<b>28.671.168</b>

	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	55.000	55.000
Overført resultat	6.017.820	4.918.442
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.072.820</b>	<b>4.973.442</b>
Hensættelser til udskudt skat	878.844	878.844
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>878.844</b>	<b>878.844</b>
5 Gæld til kreditinstitutter	17.433.874	17.108.469
5 Deposita	578.407	616.588
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.012.281</b>	<b>17.725.057</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	954.172	584.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.852	71.602
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.272.098	4.108.169
Selskabsskat	310.068	257.388
Anden gæld	172.684	72.494
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.719.874</b>	<b>5.093.825</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.732.155</b>	<b>22.818.882</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>28.683.819</b>	<b>28.671.168</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	55.000	4.918.442	4.973.442
Forslag til resultatdisponering	0	1.099.378	1.099.378
Saldo pr. 31.12.18	55.000	6.017.820	6.072.820

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme såvel til beboelse som til erhverv.

	2018	2017
	DKK	DKK

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	243.864	224.054
Andre omkostninger til social sikring	4.619	3.187
Andre personaleomkostninger	71.293	53.140
I alt	319.776	280.381
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	55.160	70.813
Renteomkostninger i øvrigt	518.088	599.219
Øvrige finansielle omkostninger	95	7.379
Øvrige finansielle omkostninger i alt	518.183	606.598
I alt	573.343	677.411

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udljening af ejendommene. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,5 %

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til øvrige kreditinstitutter	954.172	15.407.667	18.388.046	17.692.641
Deposita	0	0	578.407	616.588
I alt	954.172	15.407.667	18.966.453	18.309.229

#### 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 administrationselskabet Mikael Houllind Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 16.479, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2018 udgør t.DKK 28.500.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.938 til sikkerhed for kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 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 ved 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 -

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme 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.

### 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

##### 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 kontante beholdninger.

##### 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.