

Houind Ejendomme Struer ApS

Houindvej 30, 7620, Lemvig

CVR-nr. 37 43 46 04

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2018.

Mikael Houind
Dirigent

Medlem af:  **RevisorGruppen Danmark**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Houlind Ejendomme Struer ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 21. februar 2018

Direktion

Mikael Houlind

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Houлинд Ejendomme Struer ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Houлинд Ejendomme Struer ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Lemvig, den 21. februar 2018

VESTJYSK REVISION

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12 29 25 11

Henrik Bjerre
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16640

Selskabsoplysninger

Selskabet	Houind Ejendomme Struer ApS Houindvej 30 7620, Lemvig
	CVR-nr.: 37 43 46 04
	Stiftet: 9. februar 2016
	Hjemsted: Lemvig
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mikael Houind
Revisor	VESTJYSK REVISION Statsautoriseret revisionsaktieselskab Andrupsgade 7 7620 Lemvig

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2017</u>	<u>9/2 - 31/12</u> <u>2016</u>
Bruttofortjeneste	2.127.738	1.709.944
Værdiregulering af investeringsejendomme	35.840	3.958.905
2 Personaleomkostninger	<u>-280.381</u>	<u>-51.127</u>
Resultat før finansielle poster	1.883.197	5.617.722
Andre finansielle indtægter	0	1.727
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-677.411</u>	<u>-512.275</u>
Resultat før skat	1.205.786	5.107.174
Skat af årets resultat	<u>-265.273</u>	<u>-1.129.245</u>
Årets resultat	940.513	3.977.929
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>940.513</u>	<u>3.977.929</u>
Disponeret i alt	940.513	3.977.929

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>158.142</u>	<u>67.298</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>158.142</u>	<u>67.298</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.026</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>171.168</u>	<u>67.298</u>
	Aktiver i alt	<u>28.671.168</u>	<u>28.567.298</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	55.000	55.000
	Overført resultat	4.918.442	3.977.929
	Egenkapital i alt	4.973.442	4.032.929
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	878.844	870.959
	Hensatte forpligtelser i alt	878.844	870.959
Gældsforpligtelser			
5	Kreditinstitutter	16.478.527	17.062.699
5	Deposita	616.588	650.660
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.095.115	17.713.359
5	Gældsforpligtelser	584.172	584.172
	Gæld til pengeinstitutter	629.942	2.369.146
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.602	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.108.169	2.534.155
	Selskabsskat	257.388	258.286
	Anden gæld	72.494	189.292
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.723.767	5.950.051
	Gældsforpligtelser i alt	22.818.882	23.663.410
	Passiver i alt	28.671.168	28.567.298

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

	1/1 - 31/12 2017	9/2 - 31/12 2016
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme såvel til beboelse som til erhverv.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	224.054	16.926
Andre omkostninger til social sikring	3.187	0
Personaleomkostninger i øvrigt	53.140	34.201
	280.381	51.127
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	70.813	41.155
Andre finansielle omkostninger	606.598	471.120
	677.411	512.275

4. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning 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 %
------------------------------------	-------

Noter

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2017	Gæld i alt 31/12 2016
Kreditinstitutter	584.172	14.141.839	17.062.699	17.646.871
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>616.588</u>	<u>650.660</u>
	<u>584.172</u>	<u>14.141.839</u>	<u>17.679.287</u>	<u>18.297.531</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 17.063 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 28.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.823 t.kr. til sikkerhed for kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mikael Houлинд Holding ApS, CVR-nr. 33969767 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskatte virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Houлинд Ejendomme Struer ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at give et mere retvisende billede, er anvendt regnskabspraksis for værdiansættelse af investeringsejendomme ændret for regnskabsåret 2017.

Investeringsejendomme indregnes nu til dagsværdi. Tidligere indregnedes investeringsejendomme til kostpris fratrukket akkumulerende afskrivninger.

Ovenstående ændringer har medført at årets resultat er øget med 210 t.kr. Den akkumulerede virkning af ændringen medfører at balancesummen øges med 4,250 t.kr., udskudt skat øges med 935 t.kr. og egenkapitalen pr. balancedagen øges med 3.315 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Houлинд Ejendomme Struer ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.