

Houind Ejendomme Struer ApS

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

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 - 16

Selskabet

Houlind Ejendomme Struer ApS
Houlindvej 30
7620 Lemvig
Telefon: 97 83 66 33
Hjemsted: Lemvig
CVR-nr.: 37 43 46 04
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 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. 31.12.20 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 Struer ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Houlind Ejendomme Struer 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 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	2.158.657	2.023.061
2	Personaleomkostninger	-327.265	-210.364
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.831.392	1.812.697
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.831.392	1.812.697
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.100.000	0
	Resultat af primær drift	2.931.392	1.812.697
	Finansielle indtægter	279	0
3	Finansielle omkostninger	-489.174	-481.598
	Resultat før skat	2.442.497	1.331.099
	Skat af årets resultat	-537.328	-292.842
	Årets resultat	1.905.169	1.038.257
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.905.169	1.038.257
	I alt	1.905.169	1.038.257

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	29.600.000	28.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	29.600.000	28.500.000
	Anlægsaktiver i alt	29.600.000	28.500.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	63.856	58.257
	Tilgodehavender i alt	63.856	58.257
	Likvide beholdninger	9.493	7.733
	Omsætningsaktiver i alt	73.349	65.990
	Aktiver i alt	29.673.349	28.565.990

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	55.000	55.000
	Overført resultat	8.961.246	7.056.077
	Egenkapital i alt	9.016.246	7.111.077
	Hensættelser til udskudt skat	1.120.844	878.844
	Hensatte forpligtelser i alt	1.120.844	878.844
4	Gæld til kreditinstitutter	16.432.416	16.166.916
4	Deposita	626.163	614.439
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.058.579	16.781.355
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	954.172	954.172
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.232	10.852
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.032.050	2.337.547
	Selskabsskat	295.328	292.842
	Anden gæld	117.898	199.301
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.477.680	3.794.714
	Gældsforpligtelser i alt	19.536.259	20.576.069
	Passiver i alt	29.673.349	28.565.990

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	55.000	7.056.077	7.111.077
Forslag til resultatdisponering	0	1.905.169	1.905.169
Saldo pr. 31.12.20	55.000	8.961.246	9.016.246

1. Væsentligste aktiviteter

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

	2020 DKK	2019 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	48.464	159.264
Pensioner	250.000	0
Andre omkostninger til social sikring	5.771	5.772
Andre personaleomkostninger	23.030	45.328
I alt	327.265	210.364
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	26.594	41.371
Renteomkostninger i øvrigt	426.575	438.547
Øvrige finansielle omkostninger	36.005	1.680
I alt	489.174	481.598

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til kreditinstitutter	954.172	13.856.323	17.386.588	17.121.088
Deposita	0	0	626.163	614.439
I alt	954.172	13.856.323	18.012.751	17.735.527

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	29.600.000	29.600.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.100.000	1.100.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.217, en forventet udlejningsprocent tæt på 100% og et afkastkrav på 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Struer og 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 solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Mikael Houlind Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 15.314, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2020 udgør t.DKK 29.600.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.317 til sikkerhed for kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for koncernforbundne selskabers pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution. Kautionsforpligtelsen udgør t. DKK 10.512 pr. 31. december 2020.

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 -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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.

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 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.

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

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.