

**H.S. Bolig ApS**  
Holbergsgade 21  
7470 Karup J  
CVR-nr. 75828411

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.04.2018

**Dirigent**

---

Navn: Anna Strandbygaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

H.S. Bolig ApS  
Holbergsgade 21  
7470 Karup J

CVR-nr.: 75828411  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Anna Strandbygaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for H.S. Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiks, den 23.04.2018

### Direktion

Anna Strandbygaard

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i H.S. Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.S. Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisorerets 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 23.04.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30127

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom, herunder investering og istandsættelse samt formuepleje i øvrigt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabets ejendomsportefølje er solgt i 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		994.808	961.545
Andre eksterne omkostninger		(66.708)	(47.959)
Ejendomsomkostninger		<u>(281.284)</u>	<u>(158.673)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>646.816</b>	<b>754.913</b>
Personaleomkostninger	1	(383.343)	(304.788)
Af- og nedskrivninger		<u>(90.000)</u>	<u>(135.583)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>173.473</b>	<b>314.542</b>
Andre finansielle indtægter		<u>53.155</u>	<u>69.446</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>226.628</b>	<b>383.988</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(70.898)</u>	<u>(114.576)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>155.730</b>	<b>269.412</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
Overført resultat		<u>102.830</u>	<u>217.712</u>
		<b>155.730</b>	<b>269.412</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	10.745.252
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>10.745.252</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>10.745.252</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		10.655.252	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>10.655.252</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		24.741	4.355
Tilgodehavende selskabsskat		55.988	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	38.518
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.729</b>	<b>42.873</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.487.170	1.251.746
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.487.170</b>	<b>1.251.746</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>867.515</b>	<b>983.159</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.090.666</b>	<b>2.277.778</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.090.666</b>	<b>13.023.030</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud	12.554.624	12.451.794
Forslag til udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
<b>Egenkapital</b>	<b>12.807.524</b>	<b>12.703.494</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.495	20.595
Skyldig selskabsskat	0	24.393
Anden gæld	271.647	274.548
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>283.142</b>	<b>319.536</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>283.142</b>	<b>319.536</b>
<b>Passiver</b>	<b>13.090.666</b>	<b>13.023.030</b>

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	12.451.794	51.700	12.703.494
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(51.700)	(51.700)
Årets resultat	0	102.830	52.900	155.730
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>12.554.624</b>	<b>52.900</b>	<b>12.807.524</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	321.264	241.264
Pensioner	53.500	56.956
Andre omkostninger til social sikring	8.579	6.568
	<b>383.343</b>	<b>304.788</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
---	----------	----------

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	70.070	114.576
Regulering vedrørende tidligere år	828	0
	<b>70.898</b>	<b>114.576</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	11.110.252
Overførsler	(11.110.252)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(365.000)
Overførsler	455.000
Årets afskrivninger	(90.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Ejendommene er overført til varebeholdning, da de er solgt i 2018.

#### 4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i form af ulovligt aktionærlån har i årets løb maksimalt udgjort 40.130 kr. Tilgodehavendet er renteberegnet med 10,05%. Tilgodehavendet er indfriet i 2017.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består udelukkende af huslejeindtægter, der indregnes i den periode de kan henføres til og i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter. Husleje indregnes eksklusive moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget fastsættes efter et skøn med fradrag af en forventet scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-  
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.