

B.H. Trading & Finance A/S

Hedegade 32A, 1. sal, 4000 Roskilde
CVR-nr. 10 08 30 95

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.02.17

Jan Holfort
Dirigent

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 - 15 |
| Noter | 16 - 19 |

Selskabet

B.H. Trading & Finance A/S
c/o Jan Holfort
Hedegade 32A, 1. sal
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 10 08 30 95

Bestyrelse

Jan Holfort
Jeppe Hjordemaal Holfort
Lasse Hjordemaal Holfort

Direktion

Jan Holfort

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for B.H. Trading & Finance A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. januar 2017

Direktionen

Jan Holfort

Bestyrelsen

Jan Holfort

Jeppe Hjordemaal Holfort

Lasse Hjordemaal Holfort

Til kapitalejeren i B.H. Trading & Finance A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for B.H. Trading & Finance A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 23. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 3.754.172 mod DKK 1.166.855 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 31.224.833.

Ejendomsporteføljen består pr. balancedagen af en række udlejningsejendomme, garage-anlæg samt parkeringspladser. Disse er geografisk fordelt med ejendomme i Aarhus og flere steder på Sjælland. Der er i regnskabsåret foretaget en positiv værdiregulering af ejendomsporteføljen på t.DKK 5.451.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

| Note | | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|--|--|-------------------|-------------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.920.675 | 2.399.327 |
| 1 | Personaleomkostninger | -979.952 | -245.038 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 940.723 | 2.154.289 |
| 2 | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -11.840 | -16.837 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 5.451.000 | 870.858 |
| | Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -509.650 | -305.078 |
| | Resultat af primær drift | 5.870.233 | 2.703.232 |
| 3 | Andre finansielle indtægter | 683.134 | 931.152 |
| | Andre finansielle omkostninger | -1.750.512 | -2.297.432 |
| | Finansielle poster i alt | -1.067.378 | -1.366.280 |
| | Resultat før skat | 4.802.855 | 1.336.952 |
| 4 | Skat af årets resultat | -1.048.683 | -170.097 |
| | Årets resultat | 3.754.172 | 1.166.855 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | 3.754.172 | 1.166.855 |
| | I alt | 3.754.172 | 1.166.855 |

| AKTIVER | | 30.09.16 | 30.09.15 |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Investeringsejendomme | 61.786.505 | 52.900.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3.440 | 15.280 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver i alt | 61.789.945 | 52.915.280 |
| | Anlægsaktiver i alt | 61.789.945 | 52.915.280 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 5.000 | 2.500 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 14.138.228 | 16.602.687 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 39.317 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 77.081 | 1.135.919 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 1.908 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 14.261.534 | 17.741.106 |
| | Likvide beholdninger | 1.101.005 | 1.023.296 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 15.362.539 | 18.764.402 |
| | Aktiver i alt | 77.152.484 | 71.679.682 |

| PASSIVER | | 30.09.16 | 30.09.15 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Selskabskapital | 660.000 | 660.000 |
| | Overført resultat | 30.564.833 | 26.810.661 |
| 6 | Egenkapital i alt | 31.224.833 | 27.470.661 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 6.241.000 | 5.153.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 6.241.000 | 5.153.000 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 37.407.192 | 36.675.659 |
| 7 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 37.407.192 | 36.675.659 |
| 7 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 191.000 | 327.000 |
| | Gæld til kreditinstitutter | 2.124 | 0 |
| | Deposita | 1.810.001 | 1.613.484 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 63.949 | 68.467 |
| | Selskabsskat | 0 | 102.097 |
| | Anden gæld | 166.517 | 192.843 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 45.868 | 76.471 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.279.459 | 2.380.362 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 39.686.651 | 39.056.021 |
| | Passiver i alt | 77.152.484 | 71.679.682 |

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

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, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Investeringsejendomme | - | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 | 0 |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

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 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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

| | 2015/16 | 2014/15 |
|--|---------|---------|
| | DKK | DKK |

1. Personalemkostninger

| | | |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Lønninger | 475.557 | 243.321 |
| Pensioner | 500.000 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.395 | 1.717 |
| I alt | 979.952 | 245.038 |

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

| | | |
|---|--------|--------|
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 11.840 | 15.727 |
| Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle/materielle anlægsaktiver | 0 | 1.110 |
| I alt | 11.840 | 16.837 |

3. Andre finansielle indtægter

| | | |
|--|---------|---------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 637.638 | 585.208 |
| Øvrige finansielle indtægter | 45.496 | 345.944 |
| I alt | 683.134 | 931.152 |

4. Skatter

| | | |
|---------------------|-----------|---------|
| Årets aktuelle skat | -39.317 | 102.097 |
| Årets udskudte skat | 1.088.000 | 68.000 |
| I alt | 1.048.683 | 170.097 |

5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 30.09.15 | 43.712.940 | 35.522 |
| Tilgang i året | 3.470.505 | 0 |
| Kostpris pr. 30.09.16 | 47.183.445 | 35.522 |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.09.15 | 9.187.060 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 5.416.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.09.16 | 14.603.060 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15 | 0 | 20.242 |
| Afskrivninger i året | 0 | 11.840 |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16 | 0 | 32.082 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16 | 61.786.505 | 3.440 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige løbende driftsafkast, indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering foretages et skøn over ejendomsmarkedets forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 30.09.16 er anvendt individuelt fastsatte kapitaliseringsfaktorer i niveauet 4,75 - 9,00%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af handelsværdien af investeringsejendommene.

6. Egenkapital

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i> | | |
| Saldo pr. 01.10.14 | 660.000 | 25.643.806 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 1.166.855 |
| Saldo pr. 30.09.15 | 660.000 | 26.810.661 |

Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16

| | | |
|---------------------------------|---------|------------|
| Saldo pr. 01.10.15 | 660.000 | 26.810.661 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 3.754.172 |
| Saldo pr. 30.09.16 | 660.000 | 30.564.833 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

| | Antal | Pålydende værdi |
|---------------|-------|--------------------|
| Kapitalandele | 1 | 660.000 |

7. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 30.09.16 | Gæld i alt 30.09.15 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 191.000 | 36.528.000 | 37.598.192 | 37.002.659 |

8. Eventualforpligtelser

8. Eventualforpligtelser - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 157 på balancedagen, hvoraf t.DKK -39 er indregnet i balancen som tilgodehavende. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 37.598 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 61.787.