



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

H60 APS, C/O VON WOWERN EJENDOMSADMINISTRATION APS

VESTERGADE 72, 8990 FÅRUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. juni 2019

Michael Von Wowern

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	H60 ApS c/o Von Wowern Ejendomsadministration ApS Vestergade 72 8990 Fårup
	CVR-nr.: 10 16 29 20 Stiftet: 17. december 2003 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Von Wowern
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 6-8 9550 Mariager
Advokat	DLA Piper Denmark Law Firm P/S DOKK1 Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for H60 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 26. juni 2019

Direktion:

Michael Von Wowern

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i H60 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H60 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hobro, den 26. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentlig påvirket af tab af tilgodehavender samt sag med lejere og yderligere erhvervsmægler i alt 810 tkr. Der er i 2018 afholdt større vedligeholdelsesomkostninger direkte i driften på nominelt 1.360 tkr. Disse poster påvirker årets resultat negativt og gør at årets resultat samlet anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om at stille den nødvendige likviditet til rådighed for det kommende år, hvorved selskabets drift for det kommende år er sikret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.435.342	3.229.852
Personaleomkostninger.....	1	-454.338	-451.459
Af- og nedskrivninger.....		-13.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-39.429.449
DRIFTSRESULTAT		3.968.004	-36.651.056
Andre finansielle indtægter.....	2	0	17.876
Andre finansielle omkostninger.....		-4.105.528	-4.369.861
RESULTAT FØR SKAT		-137.524	-41.003.041
Skat af årets resultat.....	3	29.024	9.005.715
ÅRETS RESULTAT		-108.500	-31.997.326
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	3.129.128
Overført resultat.....		-108.500	-35.126.454
I ALT		-108.500	-31.997.326

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		73.000	0
Investeringsjendomme.....		140.000.000	140.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	140.073.000	140.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		140.073.000	140.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		22.050	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.683.412	3.129.128
Andre tilgodehavender.....		157.602	3.230
Tilgodehavender.....		2.863.064	3.132.358
Likvide beholdninger.....		0	37.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.863.064	3.169.858
AKTIVER.....		142.936.064	143.169.858
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		8.416.789	8.525.289
Forslag til udbytte.....		0	3.129.128
EGENKAPITAL.....	5	8.541.789	11.779.417
Hensættelse til udskudt skat.....		2.498.604	2.527.628
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.498.604	2.527.628
Gæld til realkreditinstitutter.....		64.672.034	68.792.470
Depositum og forudbetalt leje.....		1.719.279	1.424.019
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	66.391.313	70.216.489
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	4.120.436	4.124.156
Gæld til pengeinstitutter.....		61.017.499	53.603.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		142.875	290.757
Anden gæld.....		223.548	627.656
Kortfristede gældsforpligtelser.....		65.504.358	58.646.324
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		131.895.671	128.862.813
PASSIVER.....		142.936.064	143.169.858
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætninger for going concern	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	436.169	451.459	
Pensioner.....	9.710	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.459	0	
	454.338	451.459	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	17.876	
	0	17.876	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-29.024	-9.005.715	
	-29.024	-9.005.715	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2018.....	0	136.575.131	
Tilgang.....	86.000	0	
Kostpris 31. december 2018.....	86.000	136.575.131	
Årets afskrivninger	13.000	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	13.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	3.424.869	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	3.424.869	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	73.000	140.000.000	

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom i Randers. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 6,0%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Ejendommen har tidligere været vurderet af EDC Erhverv i 2017 til et afkast på 5,75%. Ledelsen anser et afkast på 6,0% for retvisende henset til foretagne driftsomkostninger samt fortsat tomgang på lejeindtægter på 16%.

NOTER

						Note
Egenkapital						5
		Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
		kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	8.525.289		0	8.650.289	
Forslag til resultatdisponering.....		-108.500			-108.500	
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	8.416.789		0	8.541.789	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	68.792.470	4.120.436	48.130.991	72.916.626	4.124.156	
Depositum og forudbetalt leje..	1.719.279	0	1.604.091	1.424.019	0	
	70.511.749	4.120.436	49.735.082	74.340.645	4.124.156	
 Eventualposter mv.						7
Eventualaktiver						
Ingen.						
 Eventualforpligtelser						
Selskabet har sammen med de øvrige selskaber i koncernen stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut. Selskabet hæfter solidarisk.						
Selskabet har indgået leasingaftaler på inventar, hvor den månedlig ydelse er 29 tkr.						
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for H 60 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for H 60 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 68.792 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 140.000 tkr.						
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 95.100 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.						
Af selskabets likvider indestår 38 tkr. på deponeringskonti.						

NOTER**Note****Forudsætninger for going concern****9**

Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om at stille den nødvendige likviditet til rådighed for det kommende år, hvorved selskabets drift for det kommende år er sikret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H60 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.