

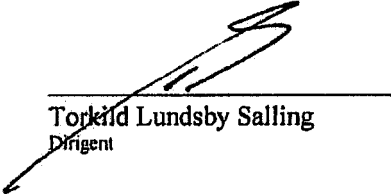
HF Ejendomme ApS
c/o Hydraulico A/S, Rådhusgade 87, 8300 Odder

CVR-nr. 10 79 27 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ^{28/4} 2016.



Torleif Lundsby Salling
Dirigent

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Industrivej Nord 15, Birk

DK-7400 Herning

Tlf. 97 12 50 22

Fax 97 21 37 88

herning@partner-revision.dk

CVR nr. 15807776

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for HF Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 4. april 2016

Direktion



Torkild Lundsby Salling

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i HF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

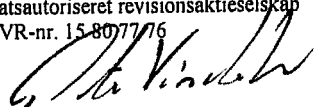
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Herning, den 4. april 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 16



Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HF Ejendomme ApS
c/o Hydraulico A/S
Rådhusgade 87
8300 Odder

Telefon: 87802000

Telefax: 87800304

CVR-nr.: 10 79 27 38

Hjemsted: Odder

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Torkild Lundsby Salling

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.566 t.kr. mod 1.540 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 423 t.kr. mod -1.084 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HF Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 HF Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.566.012	1.540.396
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-636.000	-636.000
Resultat af primær drift	930.012	904.396
Andre finansielle indtægter	39.714	29.792
1 Andre finansielle omkostninger	-405.904	-334.366
Resultat før skat	563.822	599.822
2 Skat af årets resultat	-140.346	-1.684.268
Årets resultat	423.476	-1.084.446
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	423.476	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.084.446
Disponeret i alt	423.476	-1.084.446

Balance 31. december

Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	14.628.008	15.264.008
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.628.008</u>	<u>15.264.008</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.628.008</u>	<u>15.264.008</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.693.980	1.661.097
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5.625</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.693.980</u>	<u>1.666.722</u>
Likvide beholdninger	<u>454.252</u>	<u>133.710</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.148.232</u>	<u>1.800.432</u>
Aktiver i alt	<u>16.776.240</u>	<u>17.064.440</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	4.367.664	3.944.188
Egenkapital i alt	<u>4.867.664</u>	<u>4.444.188</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.856.100	2.970.400
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.856.100</u>	<u>2.970.400</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.437.630	4.842.149
7 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.555.247	2.722.103
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.992.877</u>	<u>7.564.252</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	682.856	632.502
Gæld til tilknyttede virksomheder	129.836	0
Selskabsskat	254.646	241.668
Anden gæld	992.261	1.211.430
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.059.599</u>	<u>2.085.600</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.052.476</u>	<u>9.649.852</u>
Passiver i alt	<u>16.776.240</u>	<u>17.064.440</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	405.904	334.366
	<u>405.904</u>	<u>334.366</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	254.646	241.668
Årets regulering af udskudt skat	-114.300	-85.200
Regulering af udskudt skat fra kurs 50 til 100	0	1.527.800
	<u>140.346</u>	<u>1.684.268</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>10.880.455</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>10.880.455</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>5.019.553</u>
Opskrivninger 1. januar 2015		<u>5.019.553</u>
Opskrivninger 31. december 2015		636.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		636.000
Årets afskrivninger		<u>1.272.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>14.628.008</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Anpartskapitalen består af aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	3.944.188	5.028.634
Årets overførte overskud eller underskud	<u>423.476</u>	<u>-1.084.446</u>
	<u>4.367.664</u>	<u>3.944.188</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Nordea Kredit A/S	<u>4.957.630</u>	<u>5.322.149</u>
	4.957.630	5.322.149
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-520.000</u>	<u>-480.000</u>
	<u>4.437.630</u>	<u>4.842.149</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Pantebrev Ejendomsinvest Herning ApS	1.662.311	1.758.023
Pantebrev Ole Schmidt Holding A/S	575.072	608.181
Pantebrev JPIT Holding ApS	435.793	460.887
Pantebrev Langkjær Investment A/S	44.927	47.514
	<u>2.718.103</u>	<u>2.874.605</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-162.856</u>	<u>-152.502</u>
	<u>2.555.247</u>	<u>2.722.103</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.834.956</u>	<u>2.025.918</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.958 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.628 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.025 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TS Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

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

Noter

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ejendomsinvest Herning ApS, Bredgade 2C, 2. sal, 7400 Herning