

---

# ***H & F Ejendomme ApS***

Marienlystvej 33, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 21 67 54 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/2 2018

Ole Brøndum Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for H & F Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 26. februar 2018

## Direktion

Ole Brøndum Jensen

## Bestyrelse

Ruth Skovsager Jensen

Marianne Brøndum Jensen

Katrine Brøndum Hovendahl

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i H & F Ejendomme ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for H & F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Skive, den 26. februar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael K. Dalberg

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	H & F Ejendomme ApS Marienlystvej 33 7800 Skive  Telefon: 96160800  CVR-nr.: 21 67 54 74 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Skive
<b>Bestyrelse</b>	Ruth Skovsager Jensen Marianne Brøndum Jensen Katrine Brøndum Hovendahl
<b>Direktion</b>	Ole Brøndum Jensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
<b>Advokat</b>	Dahl Herning Advokataktieselskab Kaj Munks Vej 4 7400 Herning  SPEKTRUM advokater Poulsgade 6-8, 3. sal 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Salling Bank A/S Frederiksgade 6 7800 Skive

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-180.701</b>	<b>-317.055</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	250.000
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-180.701</b>	<b>-67.055</b>
Personaleomkostninger	2	-839.115	-2.222.640
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-262.866	-9.429
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.282.682</b>	<b>-2.299.124</b>
Finansielle indtægter	4	5.000	42.350
Finansielle omkostninger	5	-204.842	-1.064.656
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.482.524</b>	<b>-3.321.430</b>
Skat af årets resultat	6	323.331	728.035
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.159.193</b>	<b>-2.593.395</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	14.500.000	0
Overført resultat	-15.659.193	-2.593.395
	<b>-1.159.193</b>	<b>-2.593.395</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	8	0	5.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	3.144
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>5.753.144</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>5.753.144</b>
Andre tilgodehavender		18.656	240.660
Udskudt skatteaktiv	10	42.279	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>60.935</b>	<b>240.660</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.045.095</b>	<b>26.429.781</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.106.030</b>	<b>26.670.441</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.106.030</b>	<b>32.423.585</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-18.660	15.640.531
<b>Egenkapital</b>	9	<b>106.340</b>	<b>15.765.531</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	0	742.260
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>742.260</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.064	47.897
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.951.626	15.291.023
Anden gæld		18.000	576.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.999.690</b>	<b>15.915.794</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.999.690</b>	<b>15.915.794</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.106.030</b>	<b>32.423.585</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel med og forvalte fast ejendom.

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	794.123	2.168.052
Pensioner	32.400	43.200
Andre omkostninger til social sikring	12.592	11.388
	<b>839.115</b>	<b>2.222.640</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	262.866	9.429
	<b>262.866</b>	<b>9.429</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	5.000	42.350
	<b>5.000</b>	<b>42.350</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	203.088	885.342
Andre finansielle omkostninger	1.754	179.314
	<b>204.842</b>	<b>1.064.656</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	461.208	160.402
Årets udskudte skat	-784.539	-888.437
	<u>-323.331</u>	<u>-728.035</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		DKK
Kostpris 1. oktober		28.287
Tilgang i årets løb		850.000
Afgang i årets løb		-850.000
Kostpris 30. september		<u>28.287</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober		25.143
Årets afskrivninger		262.866
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-259.722
Ned- og afskrivninger 30. september		<u>28.287</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u>0</u>
<b>8 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. oktober		2.223.000
Afgang i årets løb		-2.223.000
Kostpris 30. september		<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober		3.527.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		-3.527.000
Værdireguleringer 30. september		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	15.640.533	15.765.533
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-14.500.000	-14.500.000
Årets resultat	0	-1.159.193	-1.159.193
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>-18.660</b>	<b>106.340</b>

## 10 Udskudt skatteaktiv

	2017 DKK	2016 DKK
Materielle anlægsaktiver	-42.279	742.260
Overført til udskudt skatteaktiv	42.279	0
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>0</b>	<b>742.260</b>
Opgjort skatteaktiv	42.279	0
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>42.279</b>	<b>0</b>

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H & F Invest ApS og søsterselskaberne Domesta ApS og Marienlystvej 33 ApS.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H & F Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden, samt indtægter fra salg af lejligheder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H & F Invest ApS og dets 100% ejede danske datterselskaber Domesta ApS, Domesta Vestervold ApS og Marienlystvej 33 ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.



## **Noter til årsregnskabet**

### **12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.