

---

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

Marienlystvej 33, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 21 67 54 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/2 2017

Ole Brøndum Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 17. februar 2017

## Direktion

Ole Brøndum Jensen

## Bestyrelse

Ruth Skovsager Jensen

Marianne Brøndum Jensen

Katrine Brøndum Hovendahl

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i H & F Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for H & F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Skive, den 17. februar 2017

**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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 2.593.395, heraf værdireguleringer på DKK 250.000, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 15.765.531.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-317.055</b>	<b>39.279</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		250.000	-1.354.320
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-67.055</b>	<b>-1.315.041</b>
Personaleomkostninger	1	-2.222.640	-1.158.008
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-9.429	-62.060
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.299.124</b>	<b>-2.535.109</b>
Finansielle indtægter	3	42.350	668.043
Finansielle omkostninger	4	-1.064.656	-712.787
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.321.430</b>	<b>-2.579.853</b>
Skat af årets resultat	5	728.035	595.064
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.593.395</b>	<b>-1.984.789</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-2.593.395	-1.984.789
		<b>-2.593.395</b>	<b>-1.984.789</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	7	5.750.000	16.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	3.144	12.573
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.753.144</b>	<b>16.512.573</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.753.144</b>	<b>16.512.573</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	20.719.818
Andre tilgodehavender		240.660	190.723
<b>Tilgodehavender</b>		<b>240.660</b>	<b>20.910.541</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.429.781</b>	<b>2.600.542</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.670.441</b>	<b>23.511.083</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.423.585</b>	<b>40.023.656</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		15.640.531	18.233.929
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>15.765.531</b>	<b>18.358.929</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	742.260	1.630.697
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>742.260</b>	<b>1.630.697</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.030.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>6.030.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.897	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.291.023	13.842.546
Anden gæld		576.874	137.484
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.915.794</b>	<b>14.004.030</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.915.794</b>	<b>20.034.030</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.423.585</b>	<b>40.023.656</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.168.052	1.099.998
Pensioner	43.200	43.200
Andre omkostninger til social sikring	11.388	14.810
	<u>2.222.640</u>	<u>1.158.008</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	9.429	62.060
	<u>9.429</u>	<u>62.060</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	668.043
Andre finansielle indtægter	42.350	0
	<u>42.350</u>	<u>668.043</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	885.342	498.713
Andre finansielle omkostninger	179.314	214.074
	<u>1.064.656</u>	<u>712.787</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	160.402	312.738
Årets udskudte skat	-888.437	-907.802
	<u>-728.035</u>	<u>-595.064</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	28.287
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>28.287</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	15.714
Årets afskrivninger	<u>9.429</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>25.143</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>3.144</u></b>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	8.892.000
Valutakursregulering	0
Afgang i årets løb	<u>-6.669.000</u>
Kostpris 30. september	<u>2.223.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober	7.608.000
Årets værdireguleringer	250.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-4.331.000</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>3.527.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>5.750.000</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 3.250.000

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	18.233.926	18.358.926
Årets resultat	0	-2.593.395	-2.593.395
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>15.640.531</b>	<b>15.765.531</b>

## 9 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	742.260	1.630.697
	<b>742.260</b>	<b>1.630.697</b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	6.030.000
Langfristet del	0	6.030.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>6.030.000</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Salling Bank A/S:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 24.000.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	5.750.002	16.500.000

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for selskaberne H & F Invest ApS og Marienlystvej 33 ApS' mellemværende med pengeinstitut.

## 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.

Koncernforhold:

Alle anparter ejes af moderselskabet H & F Invest ApS. Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for H & F Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

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

# Regnskabspraksis

## 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.

## 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 og Marienlystvej 33 ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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



## Regnskabspraksis

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.

### ***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 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **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.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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