

HARTMANN INVEST ApS

Niels Pedersensvej 11
2670 Greve

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2016

Eske Munck
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HARTMANN INVEST ApS Niels Pedersensvej 11 2670 Greve
	CVR-nr: 24208206 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Handelsbanken Park Allé 290 2605 Brøndby DK Danmark
Revisor	REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB Søndergade 7 4130 Viby Sjælland DK Danmark CVR-nr: 35989315 P-enhed: 1001740646

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Hartmann Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 31/05/2016

Direktion

Eske Hartmann Munck
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HARTMANN INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HARTMANN INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Viby Sjælland, 31/05/2016

statsaut. revisor

Lars Bo

REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 35989315

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje investeringsejendomme direkte og via dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er forløbet planmæssigt og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at der indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter af investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v. samt omkostninger ved drift af investeringsejendomme.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende fordringer og gæld.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som

nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag en økonomisk beregning baseret på den enkelte ejendoms forventede indtægter og udgifter samt et skønnet afkastkrav for den pågældende ejendomstype og beliggenhed. For boligejendomme sker vurderingen på grundlag af kvm.-priser for tilsvarende ejendomme i de pågældende områder og øvrige markedsindikationer.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance. Koncerngoodwill i forbindelse med køb af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes som en del af den indre værdi og amortiseres efter en individuel vurdering over en periode på indtil 5 år.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsaktiver

Prioritetsgæld m.m. måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld m.m. til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		939.900	530.477
Andre eksterne omkostninger		-487.153	-126.859
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.470.855	2.804.324
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		12.520.386	-4.822.951
Bruttoresultat		20.443.988	403.618
Resultat af ordinær primær drift		20.443.988	403.618
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		326.267	284.684
Andre finansielle indtægter	1	136.183	423.865
Øvrige finansielle omkostninger	2	-515.678	-800.276
Ordinært resultat før skat		20.390.760	-1.706.736
Skat af årets resultat	3	551.159	-982.614
Årets resultat		20.941.919	-2.689.350
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-5.337.244	-6.143.031
Overført resultat		26.279.163	3.453.681
I alt		20.941.919	-2.689.350

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		4.574.081	4.574.081
Materielle anlægsaktiver i alt	4	4.574.081	4.574.081
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.966.001	24.415.146
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.000.000	9.000.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.517.370	9.278.963
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	47.483.371	42.694.109
Anlægsaktiver i alt		52.057.452	47.268.190
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.887.415	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.532.126	1.523.000
Udskudte skatteaktiver		0	88.131
Andre tilgodehavender		23.900	138.883
Tilgodehavender i alt		12.443.441	1.750.014
Likvide beholdninger		3.989	222.199
Omsætningsaktiver i alt		12.447.430	1.972.213
Aktiver i alt		64.504.882	49.240.403

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		20.236.031	25.573.275
Overført resultat		10.720.022	-15.559.141
Egenkapital i alt	6	31.456.053	10.514.134
Gæld til realkreditinstitutter		3.760.000	3.760.000
Ansvarlig lånekapital		10.000.000	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	13.760.000	13.760.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.406.099	10.277.432
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.905.193	1.766.710
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.933.137	12.877.727
Deposita		44.400	44.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.288.829	24.966.269
Gældsforpligtelser i alt		33.048.829	38.726.269
Passiver i alt		64.504.882	49.240.403

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Renteindtægter, associerede virksomheder	13.603	273.865
Andre finansielle indtægter	122.580	150.000
	136.183	423.865

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renteomkostninger, dattervirksomheder	0	384.000
Renteomkostninger, kreditinstitutter	184.178	77.103
Renteomkostninger, selskabsdeltager og ledelse	331.500	231.000
Øvrige finansielle omkostninger	0	108.173
	515.678	800.276

3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-551.159	-982.614
	-551.159	-982.614

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015	2014
	kr.	kr.
<i>Investeringsjendomme</i>		
Kostpris primo	5.527.456	4.713.375
Tilgang	0	814.081
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	5.527.456	5.527.456
Værdiregulering primo	-953.375	-953.375
Årets værdiregulering	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Værdiregulering ultimo	-953.375	-953.375
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.574.081	4.574.081

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapital- andele i tilknyttede virks. kr.	Kapital- andele i associerede virks. kr.
Kostpris primo	14.247.495	3.882.345
Tilgang	80.000	25.000
Afgang	0	-12.500
Kostpris ultimo	14.327.495	3.894.845
Nettoopskrivninger primo	10.167.651	5.396.618
Afgang	0	-56.334
Andel i årets resultat	7.470.855	5.790.416
Udloddet udbytte	0	-8.461.669
Afskrivning på koncerngoodwill	0	-46.506
Nettoopskrivninger ultimo	17.638.506	2.622.525
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.966.001	6.517.370
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0	139.517

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Net-Domicil ApS, Greve	100%	9.854.681	2.349.348
Bravo ApS, Greve	100%	19.466.546	2.556.735
GM9 ApS, Greve	100%	2.644.774	2.564.774

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
By i Byen ApS, Randers	40%	10.830.101	10.141.764
Kontorzonen ApS, København	50%	577.336	132.594
JK Office ApS, Randers	50%	685.003	555.537
Newtech Invest ApS, Greve	39,1%	-5.198.595	-214.853
Jens Olsens Vej 9 ApS, Randers	50,0%	2.829.288	2.779.288

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:

Selskabet har udlånt kr. 9 mio. til dattervirksomheden Bravo ApS. Udlånet er et ansvarligt lån, der træder tilbage for øvrige kreditorer. Lånet kan tidligst kræves tilbagebetalt efter udløbet af indeværende regnskabsår, hvorefter lånet er et anfordringslån.

6. Egenkapital i alt

	1. januar 2015	Forslag til resultat- disponering	31. december 2015
	kr.	kr.	kr.
Anpartskapital	500.000		500.000
Reserve, nettoopskr. indre værdis metode	25.573.275	-5.337.244	20.236.031
Overført resultat	-15.559.141	26.279.163	10.720.022
	10.514.134	20.941.919	31.456.053

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Ansvarlig lånekapital

Selskabets ledelse og hovedanpartshaver har overført kr. 10 mio. af det samlede mellemværende på kr. 22,9 mio. til ansvarlig lånekapital, der træder tilbage for øvrige kreditorer i selskabet frem til 30. juni 2017.

Gæld til kreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder kr. 3,8 mio. efter mere end 5 år.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for ejendomsfinansiering i alt kr. 1 mio. i dattervirksomheder samt kr. 10,1 mio. i associeret virksomhed.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendom med bogført værdi på kr. 3,8 mio. er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 3,8 mio.