

**Hexagon Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 25589335**  
**Albanigade 44**  
**5000 Odense C**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Torben Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Hexagon Ejendomme A/S  
Albanigade 44  
5000 Odense C

CVR-nr.: 25589335  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Per Jørgensen, formand  
Torben Nielsen  
Morten Vibæk  
Kresten Andreasen  
Rene Søgård Larsen  
Allan Østergård Sellebjerg

### **Direktion**

Torben Nielsen  
Rene Søgård Larsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Hexagon Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 03.05.2016

### Direktion

Torben Nielsen

Rene Søgård Larsen

### Bestyrelse

Per Jørgensen  
formand

Torben Nielsen

Morten Vibæk

Kresten Andreasen

Rene Søgård Larsen

Allan Østergård Sellebjerg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Hexagon Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hexagon Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 03.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning og administration heraf samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets regnskabsår er et underskud på (576) t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende, under hensyntagen til at selskabet er i en opstartsfase.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ejere har i marts 2016 via lån stillet yderligere 6.000 t.kr. til rådighed for selskabets.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver 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 de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter ejerandel 17,98% af Tarup Boligselskab A/S, der måles til anskaffelsessum.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter negativ indre værdi af tilknyttede virksomheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet.

## **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(533.045)</b>	<b>(43)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(196.709)	(2.089)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.763.643	1.565
Andre finansielle indtægter	1	(37.858)	1
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(420.507)</u>	<u>(178)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>575.524</u></b>	<b><u>(744)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.763.643	1.565
Overført resultat		<u>(1.188.119)</u>	<u>(2.309)</u>
		<b><u>575.524</u></b>	<b><u>(744)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		17.937.860	17.938
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>17.937.860</b>	<b>17.938</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		183.930	1.171
Kapitalandele i associerede virksomheder		14.935.783	5.180
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.998.365	2.998
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>18.118.078</b>	<b>9.349</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.055.938</b>	<b>27.287</b>
Andre tilgodehavender		37.330	4.844
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.330</b>	<b>4.844</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>889.984</b>	<b>258</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>927.314</b>	<b>5.102</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.983.252</b>	<b>32.389</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	18.000.000	600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.328.878	0
Overført overskud eller underskud		(3.496.680)	(743)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.832.198</u></b>	<b><u>(143)</u></b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		1.691.919	1.582
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.691.919</u></b>	<b><u>1.582</u></b>
Bankgæld		11.828.901	11.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.828.901</u></b>	<b><u>11.850</u></b>
Bankgæld	6	0	4.454
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.082.058	3.020
Anden gæld		548.176	11.626
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.630.234</u></b>	<b><u>19.100</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.459.135</u></b>	<b><u>30.950</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>36.983.252</u></b>	<b><u>32.389</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	600.000	1.565.235	(2.308.561)	(143.326)
Kapitalforhøjelse	17.400.000	0	0	17.400.000
Årets resultat	0	1.763.643	(1.188.119)	575.524
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>18.000.000</b>	<b>3.328.878</b>	<b>(3.496.680)</b>	<b>17.832.198</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	(37.858)	0
Renteindtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u><b>(37.858)</b></u>	<u><b>1</b></u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>420.507</u>	<u>178</u>
	<u><b>420.507</b></u>	<u><b>178</b></u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>17.937.860</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>17.937.860</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>17.937.860</b></u>

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	1.678.076	3.615.238	2.998.365
Tilgange	0	7.991.667	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.678.076</b>	<b>11.606.905</b>	<b>2.998.365</b>
Opskrivninger primo	0	1.565.235	0
Andel af årets resultat	0	1.763.643	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.328.878</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(507.008)	0	0
Andel af årets resultat	(196.709)	0	0
Udbytte	(900.000)	0	0
Andre reguleringer	109.571	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.494.146)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>183.930</b>	<b>14.935.783</b>	<b>2.998.365</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Dattervirksomheder:			
5E Grønvænget ApS	Odense	ApS	100,00
Udviklingselskabet Kærvej 41 ApS	Odense	ApS	100,00

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Associerede virksomheder:			
JOK af 2010 ApS	Odense	ApS	50,00
Middelfart Bycenter A/S	Middelfart	A/S	33,33



## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	18.000.000	1,00	18.000.000
	<b>18.000.000</b>		<b>18.000.000</b>
		<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			
Virksomhedskapital primo		600.000	600.000
Kapitalforhøjelse		17.400.000	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>		<b>18.000.000</b>	<b>600.000</b>

## 6. Bankgæld

Bankgælden forfalder til indfrielse den 15.09.2017.

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring over for 5E Grønvænget 3 ApS.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede sel-skaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, roy-alties og udbytter for disse selskaber.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet sikkerhed i investeringsejendom, med en bogført værdi på 17.938 t.kr.