

**Ejendomsselskabet Charles Hindborg I/S**

**Højstrupvej 28, 7120 Vejle Øst**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2016**

---

**CVR-nr. 26 20 94 04**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2017.

---

Lars Alkemade  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Charles Hindborg I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 20. april 2017

### **Direktion**

Lars Erikstrup

Lars Alkemade

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Charles Hindborg I/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Charles Hindborg I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". 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 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet**

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 20. april 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Charles Hindborg I/S  
Højstrupvej 28  
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 26 20 94 04  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Lars Erikstrup  
Lars Alkemade

### Daglig ledelse

Lars Erikstrup  
Lars Alkemade

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Interessentskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom og driftsmidler.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 781 t.kr. mod 746 t.kr. sidste år. Årets resultat er på 333 t.kr. mod 291 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Charles Hindborg I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tilæg af opskrivninger og 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.

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

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

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Egenkapital

##### Gældsforpligtelser

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>780.880</b>	<b>745.726</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-328.693	-330.296
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>452.187</b>	<b>415.430</b>
Andre finansielle indtægter	20.476	20.753
Andre finansielle omkostninger	-139.430	-144.956
<b>Årets resultat</b>	<b>333.233</b>	<b>291.227</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	333.233	291.227
<b>Disponeret i alt</b>	<b>333.233</b>	<b>291.227</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	10.102.652	10.419.489
1	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>6.620</u>	<u>18.476</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.109.272</u>	<u>10.437.965</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.109.272</u></b>	<b><u>10.437.965</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>532.375</u>	<u>511.899</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>532.375</u>	<u>511.899</u>
	Likvide beholdninger	<u>593.057</u>	<u>281.102</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.125.432</u></b>	<b><u>793.001</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.234.704</u></b>	<b><u>11.230.966</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		1.340.817	1.669.590
Reserve for opskrivninger		4.084.588	4.084.588
3 Overført resultat		333.233	-328.773
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>5.758.638</u></b>	<b><u>5.425.405</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.795.603	5.127.319
Deposita		219.999	219.999
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.015.602</u>	<u>5.347.318</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		340.151	336.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.480	22.480
Anden gæld		97.833	99.367
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>460.464</u>	<u>458.243</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.476.066</u></b>	<b><u>5.805.561</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.234.704</u></b>	<b><u>11.230.966</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	9.743.872	1.321.364
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.743.872</b>	<b>1.321.364</b>
Opskrivninger primo	4.084.588	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.084.588</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	3.408.971	1.302.888
Årets afskrivninger	316.837	11.856
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>3.725.808</b>	<b>1.314.744</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.102.652</b>	<b>6.620</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	6.200.000	

31/12 2016

31/12 2015

### 2. Kapitalkonti

Opskrivning på ejendom	4.084.588	4.084.588
Kapitalkonti, primo ekskl. opskrivning på ejendom	1.340.817	1.669.590
Årets resultat	333.233	291.227
Kapitaloverførsel	0	-620.000
	<b>5.758.638</b>	<b>5.425.405</b>

Egenkapitalen kan specificeres således:

#### Ledal Invest A/S

Opskrivning på ejendom	1.021.147	1.021.147
Kapitalindestående, primo ekskl. opskrivning på ejendom	335.205	417.398
Andel af årets resultat	83.308	72.807
Kapitaloverførsel til Ledal Invest A/S	0	-155.000
	<b>1.439.660</b>	<b>1.356.352</b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
Havblik ApS				
Opskrivning ejendom	3.063.441	3.063.441		
Kapitalindestående, primo ekskl. opskrivning på ejendom	1.005.612	1.252.192		
Andel af årets resultat	249.925	218.420		
Kapitaloverførsel til Havblik ApS	<u>0</u>	<u>-465.000</u>		
	<u>4.318.978</u>	<u>4.069.053</u>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Årets resultat	333.233	291.227		
Kapitaloverførsel	<u>0</u>	<u>-620.000</u>		
	<b><u>333.233</u></b>	<b><u>-328.773</u></b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	340.151	3.489.225	5.135.754	5.463.715
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>219.999</u>	<u>219.999</u>
	<b><u>340.151</u></b>	<b><u>3.489.225</u></b>	<b><u>5.355.753</u></b>	<b><u>5.683.714</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Selskabet har udstedt skadesløsbrev i alt 7.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadesløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 10.103 t.kr.				