



HS REVISION & RÅDGIVNING

**HS REVISION & RÅDGIVNING**

Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen  
Henning Studsgaard  
Annette Frost Studsgaard  
Henning Nielsen  
Jette Nielsen

**Torvegade 7, 9490 Pandrup**  
Vestergade 3, 9460 Brovst  
**Tlf. 99 730 300**  
CVR-nr. 36 92 02 89  
e-mail: [hs@hsrevi.dk](mailto:hs@hsrevi.dk)  
[www.hsrevi.dk](http://www.hsrevi.dk)

DANSKE  
REVISORER  

---

**FSR\***

## **Årsrapport for 2016**

15. regnskabsår

### **Hvetbo Ejendomsinvest A/S**

c/o Mogens Fransen Isaksvej 51  
9490 Pandrup

CVR-nr. 26 61 51 94

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Mogens Fransen

# Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Hvetbo Ejendomsinvest A/S .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 8. februar 2017.

## Direktion

Tonni Studsbjerg

## Bestyrelse

Mogens Fransen

Niels Christian Hem

Mette Lindhardt

Tonni Studsbjerg

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Hvetbo Ejendomsinvest A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hvetbo Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 for 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 selskabets 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

- 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 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 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 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.

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.

Pandrup, den 8. februar 2017

**HS Revision & Rådgivning**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 92 02 89

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
FSR – danske revisorer

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hvetbo Ejendomsinvest A/S c/o Mogens Fransen Isaksvej 51 9490 Pandrup
	CVR-nr.: 26 61 51 94 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Fransen Niels Christian Hem Mette Lindhardt Tonni Studsbjerg
<b>Direktion</b>	Tonni Studsbjerg
<b>Revisor</b>	HS Revision & Rådgivning Godkendt Revisionspartnerselskab Torvegade 7 9490 Pandrup

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ejendom er solgt primo 2017 og ejendommen er derfor pr. 31. december 2016 nedskrevet med tkr. 5.900 til salgsværdi.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvetbo Ejendomsinvest A/S for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

### Gæld til realkreditinstitutter

Måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

### Begrundelser

Praksisændringen sker som følge af nye krav i årsregnskabsloven.

### Beløbsmæssige effekter

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er uvæsentlig og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene jf. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på gæld samt låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Selskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Administrationselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under "Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder" eller "Gæld til tilknyttede virksomheder".





# Anvendt regnskabspraksis

## **Gæld til realkreditinstitutter**

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

## **Gæld til tilknyttede virksomheder**

Måles til nominel restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste .....</b>		<b>-4.246.541</b>	<b>1.617</b>
<b>Ordinært resultat før finansielle poster .....</b>		<b>-4.246.541</b>	<b>1.617</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		24.354	56
Andre finansielle indtægter .....		163	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		7.612	13
Andre finansielle omkostninger .....		510.232	571
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>-4.739.869</b>	<b>1.090</b>
Skat af årets resultat .....	1	206.855	204
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-4.946.724</b>	<b>885</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år .....		7.749.603	6.864
Årets resultat .....		-4.946.724	885
<b>Til disposition .....</b>		<b>2.802.880</b>	<b>7.750</b>
Overført til næste år .....		2.802.880	7.750
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>2.802.880</b>	<b>7.750</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....		21.700.000	27.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	2	<b><u>21.700.000</u></b>	<b><u>27.600</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>21.700.000</u></b>	<b><u>27.600</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.480.691	1.602
Andre tilgodehavender .....		8.771	9
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b><u>1.489.462</u></b>	<b><u>1.610</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b><u>5.165</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b><u>1.494.627</u></b>	<b><u>1.615</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b><u>23.194.627</u></b>	<b><u>29.215</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....		1.500.000	1.500
Overført resultat .....		2.802.880	7.750
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b><u>4.302.880</u></b>	<b><u>9.250</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.762.658	10.397
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4</b>	<b><u>9.762.658</u></b>	<b><u>10.397</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		648.000	648
Kreditinstitutter i øvrigt .....		8.010.628	8.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		19.700	20
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		241.215	597
Anden gæld .....		209.547	209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>9.129.090</u></b>	<b><u>9.569</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>18.891.748</u></b>	<b><u>19.966</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b><u>23.194.627</u></b>	<b><u>29.215</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat .....	206.855	204
	<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>206.855</b>	<b>204</b>

<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anl., driftsmatr. og inventar</b>
		kr.	kr.
	Kostpris primo .....	32.279.397	60.000
	<b>Kostpris ultimo.....</b>	<b>32.279.397</b>	<b>60.000</b>
	Værdiregulering primo.....	-4.679.397	0
	Årets værdiregulering .....	-5.900.000	0
	<b>Værdiregulering ultimo.....</b>	<b>-10.579.397</b>	<b>0</b>
	Af- og nedskrivninger, primo.....	0	60.000
	<b>Af- og nedskrivninger, ultimo.....</b>	<b>0</b>	<b>60.000</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....</b>	<b>21.700.000</b>	<b>0</b>

Ejendommen er solgt i januar 2017. Ejendommen er medtaget til salgsværdien.

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo.....	1.500.000	7.749.603	9.249.603
	Årets resultat .....	0	-4.946.724	-4.946.724
	<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.802.880</b>	<b>4.302.880</b>

Selskabskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 0

## **Noter til årsrapporten**

### **5      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 10.450 er givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2016 udgør tkr. 21.700.

### **6      Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskatningsselskaberne for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.