



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
www.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSR*

Årsrapport for 2015

14. 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 27. januar 2016.

Dirigent: _____
Mogens Fransen

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Hvetbo Ejendomsinvest A/S .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 27. januar 2016.

Direktion

Tonni Studsbjerg

Bestyrelse

Mogens Fransen

Niels Christian Hem

Mette Lindhardt

Tonni Studsbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hvetbo Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hvetbo Ejendomsinvest A/S 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Pandrup, den 27. januar 2016

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

Henning Studsgaard
Registreret revisor
FSR – danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hvetbo Ejendomsinvest A/S
c/o Mogens Fransen
9490 Pandrup

CVR-nr.: 26 61 51 94
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Mogens Fransen
Niels Christian Hem
Mette Lindhardt
Tonni Studsbjerg

Direktion

Tonni Studsbjerg

Revisor

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”bruttofortjeneste”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende til moderselskab, måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder omfatter tilgodehavende som følge af sambeskatningen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Bruttofortjeneste”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Måles til nominal restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter gæld som følge af sambeskatningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|------|------------------|--------------|
| | | kr. | tkr. |
| Bruttofortjeneste | | 1.616.990 | 2.542 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | | 0 | 2 |
| Ordinært resultat før finansielle poster | | 1.616.990 | 2.540 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder..... | | 56.168 | 51 |
| Andre finansielle indtægter | | 163 | 0 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder..... | | 13.200 | 3 |
| Andre finansielle omkostninger | | 570.544 | 873 |
| Resultat før skat | | 1.089.577 | 1.715 |
| Skat af årets resultat | 1 | 204.380 | -53 |
| Årets resultat | | 885.197 | 1.769 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført fra tidligere år | | 6.864.407 | 5.096 |
| Årets resultat | | 885.197 | 1.769 |
| Til disposition | | 7.749.603 | 6.864 |
| Overført til næste år | | 7.749.603 | 6.864 |
| Disponeret i alt | | 7.749.603 | 6.864 |

Balance 31. december

| | Note | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|------|--------------------------|----------------------|
| | | kr. | tkr. |
| Aktiver | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>27.600.000</u> | <u>27.600</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | 2 | <u>27.600.000</u> | <u>27.600</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>27.600.000</u> | <u>27.600</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.601.574 | 1.396 |
| Andre tilgodehavender | | <u>8.771</u> | <u>9</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>1.610.345</u> | <u>1.405</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>4.988</u> | <u>8</u> |
| Omsætningsaktiver i alt..... | | <u>1.615.333</u> | <u>1.413</u> |
| Aktiver i alt..... | | <u>29.215.333</u> | <u>29.013</u> |

Balance 31. december

| | Note | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------|--------------------------|----------------------|
| | | kr. | tkr. |
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | | 1.500.000 | 1.500 |
| Overført resultat | | 7.749.603 | 6.864 |
| Egenkapital i alt | 3 | <u>9.249.603</u> | <u>8.364</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.396.787 | 11.014 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt..... | 4 | <u>10.396.787</u> | <u>11.014</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 648.000 | 633 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 8.095.281 | 8.445 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 19.600 | 19 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 597.106 | 330 |
| Anden gæld | | 208.956 | 207 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>9.568.943</u> | <u>9.634</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>19.965.730</u> | <u>20.648</u> |
| Passiver i alt..... | | <u>29.215.333</u> | <u>29.013</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Eventualposter m.v. | 6 | | |

Noter til årsrapporten

| | | | |
|----------|---|----------------|-------------|
| 1 | Skat af årets resultat | 2015 | 2014 |
| | | kr. | tkr. |
| | Skat af årets resultat | 204.380 | 203 |
| | Udskudt skat af årets resultat | 0 | -256 |
| | Skat af årets resultat i alt | 204.380 | -53 |

| | | | |
|----------|---|----------------------------|--|
| 2 | Materielle anlægsaktiver | Grunde og bygninger | Andre anl., driftsmatr. og inventar |
| | | kr. | kr. |
| | Kostpris primo | 32.279.397 | 60.000 |
| | Kostpris ultimo..... | 32.279.397 | 60.000 |
| | Regulering til dagsværdi, primo..... | -4.679.397 | 0 |
| | Regulering til dagsværdi, ultimo | -4.679.397 | 0 |
| | Af- og nedskrivninger, primo..... | 0 | 60.000 |
| | Af- og nedskrivninger, ultimo..... | 0 | 60.000 |
| | Regnskabsmæssig værdi, ultimo..... | 27.600.000 | 0 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatsen er fastsat på baggrund af det vurderede markedsniveau.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6%.

Noter til årsrapporten

| 3 Egenkapital | Selskabs- kapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Saldo primo..... | 1.500.000 | 6.864.407 | 8.364.407 |
| Årets resultat..... | 0 | 885.197 | 885.197 |
| Saldo ultimo..... | 1.500.000 | 7.749.603 | 9.249.603 |

Selskabskapitalen er sammensat af 1.500 aktier á DKK 1.000.

Selskabskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 7.932.000.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 11.086 er givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2015 udgør tkr. 27.600.

6 Eventualposter m.v.

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