

# Ejendomsselskabet L. Handest ApS

Karetmagervej 1  
7700 Thisted

CVR-nr. 27 51 05 23

## Årsrapporten for 2015

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27/05 2016

---

Lars Hartman Handest  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b>Side</b> |
|-------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                  |             |
| Ledelsespåtegning                   | 3           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4           |
| <b>Ledelsesberetning</b>            |             |
| Selskabsoplysninger                 | 5           |
| Ledelsesberetning                   | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                  |             |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7           |
| Resultatopgørelse                   | 10          |
| Balance                             | 11          |
| Noter                               | 13          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet L. Handest ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og 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.

Thisted, den 27. maj 2016

### **Direktion**

Lars Hartman Handest  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet L. Handest ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet L. Handest ApS for regnskabsåret 1. januar - 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Thisted, den 27. maj 2016

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 28 83 92 00**

Werner Kühn Jensen  
registreret revisor



## Selskabsoplysninger

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet L. Handest ApS<br>Karetmagervej 1<br>7700 Thisted<br><br>CVR-nr.: 27 51 05 23<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 26. marts 2004<br>Hjemsted: Thisted |
| <b>Direktion</b> | Lars Hartman Handest, direktør   |
| <b>Revision</b>  | Revision Limfjord<br>Registreret Revisionsaktieselskab<br>Bødkervej 12<br>7700 Thisted   |

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 120.588, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.767.153.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet L. Handest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre driftsindtægter**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|                  | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 40 år    | 60-80 %   |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                      |      | <b>470.953</b> | <b>675.209</b> |
| Personaleomkostninger                         | 1    | -70.948        | -109.791       |
| <b>Resultat før afskrivninger (EBITDA)</b>    |      | <b>400.005</b> | <b>565.418</b> |
| Afskrivninger                                 |      | -77.530        | -69.976        |
| <b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b> |      | <b>322.475</b> | <b>495.442</b> |
| Finansielle indtægter                         | 2    | 20.304         | 15.570         |
| Finansielle omkostninger                      |      | -186.247       | -181.288       |
| <b>Resultat før skat</b>                      |      | <b>156.532</b> | <b>329.724</b> |
| Skat af årets resultat                        |      | -35.944        | -70.736        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                         |      | <b>120.588</b> | <b>258.988</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>        |      |                |                |
| Overført resultat                             |      | 120.588        | 258.988        |
|   |      | <b>120.588</b> | <b>258.988</b> |

## Balance 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          |      | 11.131.364        | 10.366.096        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>11.131.364</b> | <b>10.366.096</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         |      | <b>11.131.364</b> | <b>10.366.096</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      |                   |                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 1.063.325         | 1.066.015         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 50.299            | 15.331            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.113.624</b>  | <b>1.081.346</b>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     |      | <b>1.113.624</b>  | <b>1.081.346</b>  |
| <b>AKTIVER</b>                               |      | <b>12.244.988</b> | <b>11.447.442</b> |

## Balance 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                                  |      | 2.642.153         | 2.521.565         |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 | 3    | <b>2.767.153</b>  | <b>2.646.565</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 464.123           | 451.914           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                      |      | <b>464.123</b>    | <b>451.914</b>    |
| Kreditinstitutter i øvrigt                         |      | 0                 | 70.836            |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 8.080.487         | 7.248.195         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>8.080.487</b>  | <b>7.319.031</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4    | 216.956           | 270.136           |
| Banker   |      | 263.244           | 321.851           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 101.456           | 66.866            |
| Selskabsskat                                       |      | 23.735            | 65.415            |
| Anden gæld   |      | 143.176           | 97.664            |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 11.858            | 0                 |
| Deposita   |      | 172.800           | 208.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>933.225</b>    | <b>1.029.932</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                          |      | <b>9.013.712</b>  | <b>8.348.963</b>  |
| <b>PASSIVER</b>                                    |      | <b>12.244.988</b> | <b>11.447.442</b> |
| Eventualposter mv.                                 | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                   |                   |

## Noter

|                                       | 2015<br>kr.   | 2014<br>kr.    |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>        |               |                |
| Lønninger                             | 68.010        | 105.120        |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.938         | 4.671          |
|                                       | <u>70.948</u> | <u>109.791</u> |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>              |               |               |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 20.304        | 15.240        |
| Andre finansielle indtægter                 | 0             | 330           |
|   | <u>20.304</u> | <u>15.570</u> |

|                                      | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015           | 125.000                        | 2.521.565                   | 2.646.565        |
| Årets resultat                       | 0                              | 120.588                     | 120.588          |
| <b>Egenkapital 31. december 2015</b> | <u>125.000</u>                 | <u>2.642.153</u>            | <u>2.767.153</u> |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Gæld<br>1. januar<br>2015<br>kr. | Gæld<br>31. december<br>2015<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Kreditinstitutter i øvrigt     | 70.836                           | 14.248                              | 14.248                    | 0                             |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.518.331                        | 8.283.195                           | 202.708                   | 7.267.628                     |
|                                | <u>7.589.167</u>                 | <u>8.297.443</u>                    | <u>216.956</u>            | <u>7.267.628</u>              |

## Noter

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JA Handest Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.428, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 11.131.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for selskabet samt søsterselskabet Thisted VVS & Blikkenslagerforretning - Lars Handest A/S's mellemværende med Vestjysk Bank er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på t.kr. 1.200 i ejendommen Karetmagervej 1, Thisted.

Ejerpantebrev på t.kr. 1.800 i ejendomme Nørrealle 1, Nørrealle 61, Nørrealle 35 og I. P. Jacobsensgade 14, 7700 Thisted.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for søsterselskabet Thisted VVS & Blikkenslagerforretning - Lars Handest A/S's mellemværende med Vestjysk Bank.