

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# HFE Byg ApS

c/o HFE Ejendomme A/S, Vitaparkvej 2, 8300 Odder

CVR-nr. 27 67 22 72

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6/3 2016



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Årsregnskab</b>	
Selskabsoplysninger	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for HFE Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 14. marts 2016

### Direktion



Steen Rye Fredborg



Torben Hein

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til kapitalejerne i HFE Byg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for HFE Byg 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

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14. marts 2016

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

  
Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HFE Byg ApS  
c/o HFE Ejendomme A/S  
Vitaparkvej 2  
8300 Odder

CVR-nr.: 27 67 22 72

Hjemsteds-  
kommune: Odder

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Steen Rye Fredborg  
Torben Hein

### Revision

Rådgivning & Revision A/S  
True Møllevej 5  
8381 Tilst



## Regnskabspraksis

Årsrapporten for HFE Byg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med moder- og søstervirksomheder.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2015 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på mellem 5 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til en reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Driftsmidler	5 år
--------------	------



## Regnskabspraksis

### **Materielle anlægsaktiver** (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsespris på grund med tillæg af opførelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgsværdi med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## **Regnskabspraksis**

### **Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)**

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.891.177</b>	<b>996.847</b>
Personaleomkostninger	1	-594.387	-623.980
Afskrivninger		-8.113	-3.868
Værdiregulering af investeringsejendomme		200.000	287.143
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.488.677</b>	<b>656.142</b>
Finansielle indtægter	2	51.252	40.207
Finansielle omkostninger	3	-70.298	-140.757
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.469.631</b>	<b>555.592</b>
Skat af årets resultat		-327.960	-161.212
<b>Årets resultat</b>		<b>1.141.671</b>	<b>394.380</b>

### Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		156.000	223.972
Overført resultat		985.671	170.408
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.141.671</b>	<b>394.380</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsejendomme		6.800.000	6.600.000
Driftsmidler		19.874	6.760
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.819.874</b>	<b>6.606.760</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.819.874</b>	<b>6.606.760</b>
Handelsvarer		13.070	23.059
Ejendomme til videresalg		1.536.914	1.958.130
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.549.984</b>	<b>1.981.189</b>
Tilgodehavender fra salg		169	494
Andre tilgodehavender		21.328	396.812
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.855.656	562.891
Udskudt skatteaktiv		0	293.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.877.153</b>	<b>1.253.197</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.398</b>	<b>69.830</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.462.535</b>	<b>3.304.216</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.282.409</b>	<b>9.910.976</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		379.972	223.972
Overført resultat		2.580.277	1.594.606
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	5	<b>3.085.249</b>	<b>1.943.578</b>
Hensættelse til udskudt skat		34.960	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>34.960</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld	6	4.480.366	4.654.195
Deposita lejere		187.800	184.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.668.166</b>	<b>4.838.395</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	165.000	154.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.407	16.500
Gæld til pengeinstitutter		387.688	646.949
Byggecredit		0	1.376.103
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	48.423
Anden gæld		1.912.939	886.449
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.494.034</b>	<b>3.129.003</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.162.200</b>	<b>7.967.398</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.282.409</b>	<b>9.910.976</b>
Eventualposter mv.	7		

## Noter til årsrapporten

### 0 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsudvikling samt salg af brugskunst.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	589.722	602.632
Køb af timer	0	9.120
Pension	0	0
Andre omkostninger til social sikring	2.160	6.281
Øvrige personaleomkostninger	2.505	5.947
	<u>594.387</u>	<u>623.980</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Heraf udgør renter fra tilknyttede virksomheder	<u>46.939</u>	<u>35.481</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>8.350</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Drifts- midler
Kostpris 1. januar	6.312.857	53.185
Årets tilgang	0	21.227
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>6.312.857</u>	<u>74.412</u>
Værdireguleringer 1. januar	287.143	0
Årets værdiregulering	200.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>487.143</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	0	46.425
Årets afskrivninger	0	8.113
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>54.538</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.800.000</u></b>	<b><u>19.874</u></b>

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkast-baserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2015 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

Ændring i forrentningskrav	Ned-/ opskrivning	Dagsværdi	Forskel til bogført værdi
1,00%	-712.857	5.600.000	-1.200.000
0,50%	-212.857	6.100.000	-700.000
<b>0,00%</b>	<b>487.143</b>	<b>6.800.000</b>	<b>0</b>
-0,50%	1.187.143	7.500.000	700.000
-1,00%	2.187.143	8.500.000	1.700.000



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	223.972	1.594.606	0	1.943.578
Årets resultat		156.000	985.671	0	1.141.671
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>379.972</b>	<b>2.580.277</b>	<b>0</b>	<b>3.085.249</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

#### Prioritetsgæld

	2015	2014
Forfalder efter 5 år	3.800.366	4.027.859
Mellem 1 og 5 år	680.000	626.336
Langfristet del	4.480.366	4.654.195
Inden for 1 år	165.000	154.579
	<b>4.645.366</b>	<b>4.808.774</b>

### 7 Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen.