

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016**

**HERLØW EJENDOMSINVEST A/S**

**Vallensbækvej 31**

**2605 Brøndby**

**CVR-nr. 28 48 55 22**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2016

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016	10
Balance pr. 30. april 2016	11-12
Noter	13-16

S.nr. 996618  
tok/sti

**Selskab**

Herløw Ejendomsinvest A/S  
Vallensbækvej 31  
2605 Brøndby

CVR-nr. 28 48 55 22

12. regnskabsår

Hjemsted: Brøndby

**Direktion**

Jesper Herløw

**Bestyrelse**

Steen Hvidt

Jesper Herløw

Ole Brinch-Nielsen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Tore Kolby, statsautoriseret revisor  
Steffen Tiedemann, juniorrevisor

**Hovedaktiviteter**

Herløw Ejendomsinvest A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed, herunder udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 10.750 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. april 2016.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Herløw Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 29. august 2016

#### I direktionen

---

Jesper Herløw

#### I bestyrelsen

---

Steen Hvidt  
Formand

---

Jesper Herløw

---

Ole Brinch-Nielsen

## Til kapitalejeren i Herløw Ejendomsinvest A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Herløw Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 29. august 2016

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Tore Kolby  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne kunderabatter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med JH Invest ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	20-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småanskaffelser under kr. 12.900 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttfortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.429.060	1.332.953
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-698.810</u>	<u>-685.045</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	730.250	647.908
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-688.738</u>	<u>-769.338</u>
RESULTAT FØR SKAT	41.512	-121.430
2 Skat af årets resultat	<u>-30.762</u>	<u>58.742</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>10.750</u></u>	<u><u>-62.688</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	10.750	-62.688
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>10.750</u></u>	<u><u>-62.688</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
3 Grunde og bygninger	18.469.313	18.927.248
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>13.996</u>	<u>27.992</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>18.483.309</u>	<u>18.955.240</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>18.483.309</u>	<u>18.955.240</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	670.951	409.379
Andre tilgodehavender	31.198	5.697
Periodeafgrænsningsposter	<u>180.178</u>	<u>145.935</u>
TILGODEHAVENDER	<u>882.327</u>	<u>561.011</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>137.284</u>	<u>152.744</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.019.611</u>	<u>713.754</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>19.502.920</u></u>	<u><u>19.668.995</u></u>

Note	30/4 2016	30/4 2015
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.200.208	1.082.116
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4 EGENKAPITAL	<u>1.700.208</u>	<u>1.582.116</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>760.775</u>	<u>740.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>760.775</u>	<u>740.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.522.281</u>	<u>9.235.802</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>10.522.281</u>	<u>9.235.802</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	698.290	751.132
Modtagne forudbetalinger fra kunder	659.820	722.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser	140.572	192.999
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.150.665	5.479.481
5 Skyldigt sambeskatningsbidrag	9.987	0
Anden gæld	<u>860.322</u>	<u>964.921</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>6.519.656</u>	<u>8.111.077</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>17.041.937</u>	<u>17.346.879</u>
PASSIVER I ALT	<u>19.502.920</u>	<u>19.668.995</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	Øvrige finansielle omkostninger	2015/16	2014/15
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	192.333	207.074
	Finansielle omkostninger i øvrigt	496.405	562.264
	I ALT	688.738	769.338

2	Selskabsskat og udskudt skat			
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2014/15
	Skyldig pr. 1/5 2015	0	740.000	
	Skat af årets resultat	9.987	20.775	-58.742
	SKYLDIG PR. 30/4 2016	9.987	760.775	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		30.762	-58.742

### 3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	30/4 2015
Kostpris pr. 1/5 2015	22.912.921	41.988	22.954.909	22.654.084
Tilgang i året	226.879	0	226.879	300.825
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/4 2016	<u>23.139.800</u>	<u>41.988</u>	<u>23.181.788</u>	<u>22.954.909</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/5 2015	3.985.673	13.996	3.999.669	3.314.623
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets afskrivninger	684.814	13.996	698.810	685.045
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/4 2016	<u>4.670.487</u>	<u>27.992</u>	<u>4.698.479</u>	<u>3.999.668</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/4 2016	<u><u>18.469.313</u></u>	<u><u>13.996</u></u>	<u><u>18.483.309</u></u>	<u><u>18.955.241</u></u>



4 Egenkapital	30/4 2016	30/4 2015
Virksomhedskapital pr. 30/4 2016	500.000	500.000
Overført resultat pr. 1/5 2015	1.082.116	1.309.754
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	107.342	-164.950
Overført af årets resultat	10.750	-62.688
Overført resultat pr. 30/4 2016	1.200.208	1.082.116
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/5 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/4 2016	0	0
Egenkapital pr. 30/4 2016	1.700.208	1.582.116

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	30/4 2016	30/4 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.522.281	9.235.802	698.290	7.030.830
I ALT	10.522.281	9.235.802	698.290	7.030.830

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JH Invest ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Priortetgæld er sikret ved pant t.DKK 16.487 i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.469.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Herløw

**direktør**

Serienummer: PID:9208-2002-2-817027700924

IP: 93.176.66.100

28-09-2016 kl. 13:17:04 UTC

NEM ID 

## Jesper Herløw

**bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-817027700924

IP: 93.176.66.100

28-09-2016 kl. 13:17:04 UTC

NEM ID 

## Ole Brinch-Nielsen

**bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-780153214986

IP: 95.172.184.133

28-09-2016 kl. 16:29:02 UTC

NEM ID 

## Steen Hvidt

**bestyrelsesformand**

Serienummer: CVR:31493323-RID:1214309373494

IP: 188.120.75.41

29-09-2016 kl. 08:42:24 UTC

NEM ID 

## Tore Kolby

**statsautoriseret revisor**

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 185.17.192.122

30-09-2016 kl. 11:01:02 UTC

NEM ID 

## Steen Hvidt

**dirigent**

Serienummer: CVR:31493323-RID:1214309373494

IP: 188.120.75.41

02-10-2016 kl. 15:15:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XNV06-4G5EG-EMZ01-GKFPX-2ZYPJ-X3BIE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>