HL EJENDOMME A/S

Anelystparken 11
8381 Tilst

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

23/02/2019

Knud Erik Banke Kristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Egenkapitalopgørelse 13
Noter 14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HL EJENDOMME A/S Anelystparken 11 8381 Tilst	
	CVR-nr:	29328315
	Regnskabsår:	01/01/2018 - 31/12/2018
Revisor	REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Kogtvedparken 17 5700 Svendborg DK Danmark	
	CVR-nr:	35486178
	P-enhed:	1018798537

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HL Ejendomme 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 23/02/2019

Direktion

Poul Schack

Bestyrelse

Poul Schack

Knud Erik Banke Kristensen

Line Meinertz Schack
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HL EJENDOMME A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HL EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 regnskabet

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 regnskabet

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. Fejlinformationer 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.

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.

Svendborg, 23/02/2019

Morten Pedersen , mne31470
statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 35486178

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af erhvervelse, opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser resultatet for 2018 for tilfredsstillende. Om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten. Der forventes et positivt resultat for 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Udlejning af boligejendomme

Udlejning omfatter huslejeindtægter fra boliglejemål.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med udlejningsejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkost-ninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som

beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen
Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**447.360**	**571.836**
Resultat af ordinær primær drift		**447.360**	**571.836**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-121.166	93.823
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.376	7.522
Øvrige finansielle omkostninger		-92.450	-106.181
Ordinært resultat før skat		**239.120**	**567.000**
Skat af årets resultat	1	-57.554	-128.289
Årets resultat		**181.566**	**438.711**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	300.000
Overført resultat		-18.434	138.711
I alt		**181.566**	**438.711**

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		8.623.783	8.744.949
Materielle anlægsaktiver i alt	**2**	**8.623.783**	**8.744.949**
Anlægsaktiver i alt		**8.623.783**	**8.744.949**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		173.179	269.939
Andre tilgodehavender		32.894	42.055
Periodeafgrænsningsposter		43.674	45.923
Tilgodehavender i alt		**249.747**	**357.917**
Likvide beholdninger		155.882	206.024
Omsætningsaktiver i alt		**405.629**	**563.941**
Aktiver i alt		**9.029.412**	**9.308.890**

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		2.254.686	2.273.120
Forslag til udbytte		200.000	300.000
Egenkapital i alt		**2.954.686**	**3.073.120**
Hensættelse til udskudt skat	3	24.082	45.226
Hensatte forpligtelser i alt		**24.082**	**45.226**
Gæld til realkreditinstitutter		5.745.376	5.777.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**4**	**5.745.376**	**5.777.900**
Gæld til realkreditinstitutter		31.893	31.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.872	5.561
Skyldig selskabsskat		78.698	102.136
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		178.805	273.277
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**305.268**	**412.644**
Gældsforpligtelser i alt		**6.050.644**	**6.190.544**
Passiver i alt		**9.029.412**	**9.308.890**

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	2.273.120	300.000	3.073.120
Betalt udbytte			-300.000	-300.000
Årets resultat		-18.434	200.000	181.566
Egenkapital, ultimo	500.000	2.254.686	200.000	2.954.686

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	78.698	101.136
Ændring af udskudt skat	-21.144	26.153
Ændring af udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	0	0
	57.544	128.289

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.842.850
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	**8.842.850**
Værdireuleringer primo	-97.901
Årets opskrivning	-121.166
Værdireguleringer ultimo	**-219.067**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**8.623.783**

Selskabet har fastholdt de tidligere anvenddte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommene bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt afkastkrav på mellem 6,00% og 6,25%.

Ændringer i skøn over afkast for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Ved en ændring i afkastkravet på +0,25% vil dette medføre en ændring i dagsværdien på -332 t.kr. og ved en ændring i afkastkravet på -0,25% vil dette medføre en ændring i dagsværdien på +361 t.kr.

3. Hensættelse til udskudt skat

	Midlertidig forskel kr.
Investeringsejendomme	145.781
Periodeafgrænsningsposter	-20.222
Langfristede gældsforpligtelser	-16.096
Underskudsfremførsel	0
	109.463
Udskudt skat, 22,0%	24.082

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.777.269	31.893	5.745.376	5.615.749

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med en restgæld på kr. 5.777.269 er sikret ved pant i selskabets investeringsejendomme med bogført værdi på kr. 8.623.783. Det tinglyste pant udgør ialt kr. 5.888.000. Der er herudover tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendommene for ialt kr. 800.000, som ikke er stillet til sikkerhed for nogen gæld.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0