

HL EJENDOMME A/S

Anelystparken 11
8381 Tilst

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/02/2017

Knud Erik Banke Kristensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HL EJENDOMME A/S

Anelystparken 11

8381 Tilst

CVR-nr: 29328315

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5000 Odense C

DK Danmark

CVR-nr: 33963556

P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 25/02/2017

Direktion

Poul Schack

Bestyrelse

Poul Schack

Knud Erik Banke Kristensen

Line Meinertz Schack
formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HL EJENDOMME A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HL EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Odense, 25/02/2017

Ole Hansen
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser resultatet for 2016 for tilfredsstillende. Om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten. Selskabet har i årets løb afhændet en række af sine investeringsejendomme. Der forventes et positivt resultat for 2017.

Værdiregulering og finansiering af investeringsejendom

Investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Haderslev. Investeringsejendomme er målt ud fra et afkastkrav på gennemsnitligt 6,25%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke står alene, men ejendommene vurderes i forhold til markedet.

Afkast i %	Værdi ejendomme t.kr.	Egenkapital t.kr.
6,00%	8.978	3.207
6,25%	8.627	2.933
6,50%	8.303	2.680

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 boliglejemaal samt modtaget ydelsesstøtte.

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 kontorholdsomkostninger.

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 ejendommens 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 investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi'.

Værdireguleringer med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		751.899	735.249
Andre eksterne omkostninger		-10.404	-40.298
Ejendomsomkostninger		-160.370	-188.319
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-142	-36.493
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	-17.988
Bruttoresultat		580.983	452.151
Andre finansielle indtægter	1	10.386	11.212
Øvrige finansielle omkostninger		-92.523	-95.692
Ordinært resultat før skat		498.846	367.671
Skat af årets resultat	2	-113.511	-88.841
Årets resultat		385.335	278.830
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	500.000
Overført resultat		85.335	-221.170
I alt		385.335	278.830

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		8.651.126	8.651.268
Materielle anlægsaktiver i alt	3	8.651.126	8.651.268
Anlægsaktiver i alt		8.651.126	8.651.268
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		378.160	566.892
Andre tilgodehavender		36.841	16.327
Periodeafgrænsningsposter		48.115	51.023
Tilgodehavender i alt		463.116	634.242
Likvide beholdninger		117.853	73.963
Omsætningsaktiver i alt		580.969	708.205
Aktiver i alt		9.232.095	9.359.473

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		2.134.409	2.049.074
Forslag til udbytte		300.000	500.000
Egenkapital i alt		2.934.409	3.049.074
Hensættelse til udskudt skat	4	19.073	13.592
Hensatte forpligtelser i alt		19.073	13.592
Gæld til realkreditinstitutter		5.810.202	5.842.302
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	5.810.202	5.842.302
Gæld til realkreditinstitutter		31.469	31.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.905	125.766
Skyldig selskabsskat		108.030	96.831
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		273.007	200.638
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		468.411	454.505
Gældsforpligtelser i alt		6.278.613	6.296.807
Passiver i alt		9.232.095	9.359.473

Noter

1. Andre finansielle indtægter

I posten 'Andre finansielle indtægter' er indeholdt renter vedrørende tilnyttede virksomheder med ialt kr. 10.386 (2015 - kr. 11.212).

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	108.030	96.831
Ændring af udskudt skat	5.481	-6.612
Ændring af udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	0	-1.378
	<u>113.511</u>	<u>88.841</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.842.850
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>8.842.850</u>
Værdireguleringer primo	-191.582
Årets opskrivning	-142
Værdireguleringer ultimo	<u>-191.724</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.651.126</u>

4. Hensættelse til udskudt skat

	Midlertidig forskel
	kr.
Investeringsejendomme	120.056
Periodeafgrænsningsposter	-16.002
Langfristede gældsforpligtelser	-17.359
Underskudsfræmførsel	0
	86.695
Udskudt skat, 22,0%	19.073

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.841.671	31.469	5.810.202	5.664.872

6. 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.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets investeringsejendomme med bogført værdi på kr. 8.651.126.