

# **HN Invest Tyskland 1 A/S**

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 30 27 32 73

## **Årsrapport 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. maj 2018

---

**Per Traunholm**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HN Invest Tyskland 1 A/S c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 27 32 73 Stiftet: 13. februar 2007 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Vagn Hansen, formand Per Asbjørn Sønderup Claus Erik Pedersen
<b>Direktion</b>	Poul Iver Damgaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

## Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen aflægger hermed årsrapporten for 2017 for HN Invest Tyskland 1 A/S. Direktionen og bestyrelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. maj 2018

Direktion

---

Poul Iver Damgaard

Bestyrelse

---

Vagn Hansen  
Formand

---

Per Asbjørn Sønderup

---

Claus Erik Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i HN Invest Tyskland 1 A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HN Invest Tyskland 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 konklusion.

### **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.

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 årsregnskabet**

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aalborg, den 28. maj 2018

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31477

Line Borregaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34353

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i datterselskab.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommene i den helejede tyske ejendomskoncern er alle afhændet i 2017. Årets resultat udgør herefter et overskud på TDKK 4.808 efter tilbageførsel af tidligere nedskrivninger på finansielle anlægsaktiver med TDKK 4.900, mod et overskud på TDKK 9.412 i 2016. Resultatet anses for tilfredsstillende.

For 2018 forventes et mindre, negativt resultat.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HN Invest Tyskland 1 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C. Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

### Resultatopgørelsen

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat

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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<b>Note</b>	<b>2017</b> DKK	<b>2016</b> DKK
Eksterne omkostninger.....		-113.447	-343.213
Personaleomkostninger.....	1	-75.000	-75.000
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>-188.447</b>	<b>-418.213</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	1.624.976	1.698.062
Tilbageførsel af nedskrivning på finansielle aktiver.....		4.900.000	10.000.000
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.527.601	-1.867.950
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>4.808.928</b>	<b>9.411.899</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>4.808.928</b>	<b>9.411.899</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		4.808.928	9.411.899
<b>I alt.....</b>		<b>4.808.928</b>	<b>9.411.899</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> DKK	<b>2016</b> DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		22.162.367	17.262.367
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	4	<b>22.162.367</b>	<b>17.262.367</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....		<b>22.162.367</b>	<b>17.262.367</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		56.459.920	61.676.312
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	14.000
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>56.461.920</b>	<b>61.690.312</b>
<b>Likvider</b> .....		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....		<b>56.461.922</b>	<b>61.690.314</b>
<b>Aktiver</b> .....		<b>78.624.289</b>	<b>78.952.681</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> DKK	<b>2016</b> DKK
Selskabskapital.....		30.000.000	30.000.000
Overført resultat.....		-4.604.267	-9.413.195
<b>Egenkapital.....</b>	<b>5</b>	<b>25.395.733</b>	<b>20.586.805</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		45.049.379	53.052.561
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.063.664	4.948.343
Anden gæld.....		115.513	364.972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>53.228.556</b>	<b>58.365.876</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>53.228.556</b>	<b>58.365.876</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>78.624.289</b>	<b>78.952.681</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
	DKK	DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	1	1	
Løn og gager.....	75.000	75.000	
	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	1.573.973	1.697.985	
Renteindtægter i øvrigt.....	51.003	77	
	<b>1.624.976</b>	<b>1.698.062</b>	
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	127.023	148.471	
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.400.578	1.719.479	
	<b>1.527.601</b>	<b>1.867.950</b>	
<b>4 Finansielle anlægsaktiver</b>			
		<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Kostpris 1. januar 2017.....		26.042.246	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>26.042.246</b>	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2017.....		-8.779.879	
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger.....		4.900.000	
<b>Ned- og afskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>-3.879.879</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>22.162.367</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (TDKK)</b>			
<b>Virksomhed</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>	<b>Ejerandel %</b>
Hansen & Nøttrup Invest Holding GmbH, Berlin.	21.581	-3.427	100
	<b>21.581</b>	<b>-3.427</b>	

## Noter

### 5 Egenkapital

	1/1-17	Årets resultat	31/12-17
	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital.....	30.000.000	0	30.000.000
Overført resultat.....	-9.413.195	4.808.928	-4.604.267
<b>I alt.....</b>	<b>20.586.805</b>	<b>4.808.928</b>	<b>25.395.733</b>

	2017
	DKK
Selskabskapital 1. januar 2012.....	24.000.000
Kapitalforhøjelse 22. juni 2015.....	6.000.000
<b>Selskabskapital 31. december 2017.....</b>	<b>30.000.000</b>

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 30.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	30.000.000	30.000.000
	<b>30.000.000</b>	<b>30.000.000</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på TDKK 216. Skatteaktivet vedrører fremførbare skattemæssige underskud.

Udskudte skatteaktiver aktiveres ikke i årsregnskabet, da der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige udnyttelse heraf inden for en kortere årrække.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.