



HFF Ejendomme ApS

Råensvej 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 31375460

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.08.2020

Eigild Bødker Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HFF Ejendomme ApS

Råensvej 1

9000 Aalborg

CVR-nr.: 31375460

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Eigild Bødker Christensen

Jesper Bødker Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for HFF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19.08.2020

Direktion

Eigild Bødker Christensen

Jesper Bødker Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HFF Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HFF Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 udvidede gennemgang 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 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.

Aalborg, den 19.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er marketing og sponsoraktiviteter vedrørende Aalborg Håndbold A/S

Selskabets øvrige aktiviteter omfatter investering i værdipapirer og ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har med virkning pr. 1. januar 2020 afhændet samtlige af sine aktiviteter vedrørende Aalborg Håndbold A/S.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(55.818)	198.259
Personaleomkostninger	1	(1.448.028)	(1.551.660)
Af- og nedskrivninger		(1.149.428)	(1.149.428)
Driftsresultat		(2.653.274)	(2.502.829)
Andre finansielle indtægter	2	2.851.403	1.831.647
Andre finansielle omkostninger	3	(673.995)	(2.565.474)
Resultat før skat		(475.866)	(3.236.656)
Skat af årets resultat		100.000	712.000
Årets resultat		(375.866)	(2.524.656)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(375.866)	(2.524.656)
Resultatdisponering		(375.866)	(2.524.656)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		50.317.287	51.277.817
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		253.883	377.801
Materielle aktiver	4	50.571.170	51.655.618
Anlægsaktiver		50.571.170	51.655.618
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.862.239	4.228.836
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.715.000	133.997
Andre tilgodehavender		1.696.649	829.854
Tilgodehavender		6.273.888	5.192.687
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.326.858	16.360.109
Værdipapirer og kapitalandele		16.326.858	16.360.109
Likvide beholdninger		1.110.965	2.963.204
Omsætningsaktiver		23.711.711	24.516.000
Aktiver		74.282.881	76.171.618

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		47.652.722	48.028.588
Egenkapital		47.777.722	48.153.588
Udskudt skat		2.025.000	410.000
Hensatte forpligtelser		2.025.000	410.000
Gæld til realkreditinstitutter		19.178.944	21.065.059
Anden gæld		56.157	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	19.235.101	21.065.059
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.882.778	1.877.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.225	35.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.942.079	5.624
Anden gæld		323.976	517.691
Periodeafgrænsningsposter		0	4.106.224
Kortfristede gældsforpligtelser		5.245.058	6.542.971
Gældsforpligtelser		24.480.159	27.608.030
Passiver		74.282.881	76.171.618
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	48.028.588	48.153.588
Årets resultat	0	(375.866)	(375.866)
Egenkapital ultimo	125.000	47.652.722	47.777.722

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.374.682	1.484.538
Pensioner	50.040	45.360
Andre omkostninger til social sikring	23.306	21.762
	1.448.028	1.551.660
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	54.753	0
Renteindtægter i øvrigt	2.796.650	1.831.647
	2.851.403	1.831.647

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	285.127
Renteomkostninger i øvrigt	673.995	2.280.347
	673.995	2.565.474

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	58.001.527	3.901.748
Tilgange	0	64.980
Kostpris ultimo	58.001.527	3.966.728
Af- og nedskrivninger primo	(6.723.710)	(3.523.947)
Årets afskrivninger	(960.530)	(188.898)
Af- og nedskrivninger ultimo	(7.684.240)	(3.712.845)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.317.287	253.883

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.882.778	1.877.932	19.178.944	11.654.499
Anden gæld	0	0	56.157	0
	1.882.778	1.877.932	19.235.101	11.654.499

6 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 276 t.kr. Renteswapen har en hovedstol på 5.484 t.kr. og løber indtil d. 31.03.2023. Der betales en fast rente på 1,90% og modtages en variabel rente baseret på CIBOR 3M. Renteswappen opfylder ikke betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændringen i dagsværdien løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SEBC II ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50.317 t.kr.

Værdipapirdepot er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer stillet til sikkerhed udgør 16.327 t.kr.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
SEBC II ApS, Aalborg, CVR-nr. 35393595

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Indtægter ved sponsorindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over sponsorperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter og sponsoraftaler.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.