



Håstrupgård Ejendomme ApS

Årsrapport 2016 - 17

CVR: 31602440

01.10.2016 – 30.09.2017

FRUENS BØGE 12, 8700 HORSENS

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 23/2 2018

Dirigent: Hans Bang-Hansen



LMO.DK • TLF. 7015 4000

Søften, Viborg, Horsens, Silkeborg, Aars og Samsø.



INDHOLD

PÅTEGNINGER	4
Ledelsespåtegning.....	4
Erklæring om udvidet gennemgang.....	5
LEDELSESBERETNING MV.	7
Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning.....	8
ÅRSREGNSKAB	9
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Noter.....	15

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for:

Håstrupgård Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23/2 2018

DIREKTION

Hans Bang-Hansen

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Håstrupgård Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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 fejlinformationen 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. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Horsens, den 23/2 2018

LMO

CVR nr. 30869052

Gustav W. Pedersen

Registreret revisor

MNE nr. mne7049

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Håstrupgård Ejendomme ApS
Fruens Bøge 12
8700 Horsens

Telefon: 75613668
CVR-nr.:31602440
Stiftet: 27.06.2008
Hjemsted: 8700 Horsens

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017
Det er det 10. regnskabsår

DIREKTION

Hans Bang-Hansen

REVISOR

LMO
Erhvervsbyvej 13
8700 Horsens

PENGEINSTITUT

Jyske Bank A/S

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Selskabets hovedaktivitet er drift af landbrugsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I REGNSKABSÅRETS ØKONOMISKE AKTIVITETER OG FORHOLD

Årets resultat udviser et resultat før skat på kr. -297.091, hvilket er en forringelse af resultatet på kr. 7.347.471 i forhold til 2015/16. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Hovedårsagen til forringelsen af resultatet er at der i 2015/2016 indgår fortjeneste ved salg af fast ejendom.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Der er ikke usædvanlige forhold, der væsentligt påvirker resultatet af årsregnskabet.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING

Der forventes et resultat i balance for regnskabsåret 2017/2018.

Selskabet forventer fortsat at have en positiv likviditet i 2017/2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvare, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Tilskud indregnes under andre driftsindtægter og i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

RESULTATANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

I resultatopgørelsen indregnes udbytte fra tilknyttede virksomheder på tidspunktet for udlodning.

RESULTATANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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.

BALANCEN

IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Betalingsrettigheder indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af markedspris. Betalingsrettigheder afskrives over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør 10 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris.

Jord måles efterfølgende til dagsværdi.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på jord og grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Beboelse	50 år	30-50 %
Bygninger	10-25 år	0-20 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede- og associeret virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten, bindes ikke på opskrivningsreserven.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien på statusdagen vises i henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat vedrørende jord og bygninger er beregnet med udgangspunkt i reglerne vedr. beregning af ejendomsavance for landbrugsejendomme.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

RESULTATOPGØRELSE

		2016/17	2015/16
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	1.466.484	10.386.687
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-589.086	-510.918
	Andre driftsomkostninger	-224.232	0
	DRIFTSRESULTAT	653.166	9.875.769
	Indtjening tilknyttet virksomhed	215.215	-1.498.826
1	Finansielle indtægter	76.766	151.416
2	Finansielle omkostninger	-1.242.238	-1.477.979
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-297.091	7.050.380
	Skat af årets resultat	121.700	-1.837.183
	ÅRETS RESULTAT	-175.391	5.213.197
	Resultatdisponering		
	Opskrivningsreserve efter indre værdis metode	215.215	0
	Overført resultat	-390.606	5.213.197
	Disponering i alt	-175.391	5.213.197

BALANCE

		2016/17	2015/16
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
3	Rettigheder, udvikling mv.	24.036	68.042
	Immaterielle anlægsaktiver	24.036	68.042
4	Jord	37.185.949	37.038.899
4	Bygninger og installationer	10.240.026	11.009.338
	Materielle anlægsaktiver	47.425.975	48.048.237
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	339.207	1
	Finansielle anlægsaktiver	339.207	1
	ANLÆGSAKTIVER	47.789.218	48.116.280
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	143.348	10.149.504
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.563.409	2.221.942
	Andre tilgodehavender	0	198.454
	Tilgodehavender	2.706.757	12.569.900
	Likvide beholdninger	19.740	38.468
	OMSÆTNINGSAKTIVER	2.726.497	12.608.368
	AKTIVER	50.515.715	60.724.648

BALANCE

		2016/17	2015/16
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivning	5.095.726	5.095.726
	Reserve efter indre værdis metode	215.215	0
	Overført resultat	-3.943.738	-5.104.717
	Egenkapital	1.492.203	116.009
	Hensættelser til udskudt skat	6.200.000	6.500.000
	Andre hensatte forpligtelser	0	3.726.009
	Hensatte forpligtelser	6.200.000	10.226.009
	Realkreditinstitutter	33.424.581	34.329.733
6	Langfristede gældsforpligtelser	33.424.581	34.329.733
	Kortfristet del af langfristet gæld	903.735	814.000
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	1.212	904.397
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.701.601	0
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	9.221.403
	Selskabsskat	178.300	1.038.860
	Anden gæld	4.614.083	4.074.237
	Kortfristede gældsforpligtelser	9.398.931	16.052.897
	GÆLDSFORPLIGTELSE	42.823.512	50.382.630
	PASSIVER	50.515.715	60.724.648
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

	2016/17	2015/16
	KR.	KR.

1 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter tilknyttet virksomhed	70.005	144.798
Andre finansielle indtægter	6.761	6.618
Finansielle indtægter	76.766	151.416

2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-127.983	-358.010
Andre finansielle omkostninger	-1.114.255	-1.119.969
Finansielle omkostninger	-1.242.238	-1.477.979

NOTER

3 IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Rettigheder, udvikling mv.
Kostpris, primo	440.060
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris, ultimo	440.060
Afskrivning, primo	-372.018
Afskrivning på afhændede aktiver	0
Årets afskrivning	-44.006
Afskrivning, ultimo	-416.024
Regnskabsmæssig værdi	24.036

4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Jord	Bygninger & installationer	Prod.anlæg driftsmat. & inventar
Kostpris, primo	30.245.173	14.838.346	0
Tilgang i året	147.050	0	0
Afgang i året	0	-349.000	0
Kostpris, ultimo	30.392.223	14.489.346	0
Opskrivning, primo	6.793.726	0	0
Opskrivning tilbageført	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivning, ultimo	6.793.726	0	0
Afskrivning, primo	0	-3.829.008	0
Afskrivning på afhændede aktiver	0	124.768	0
Årets afskrivning	0	-545.080	0
Afskrivning, ultimo	0	-4.249.320	0
Regnskabsmæssig værdi	37.185.949	10.240.026	0

NOTER

		2016/17	2015/16		
		STK.	PRIS	KR.	KR.
5	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER				
1651 00	Kapitalandele Håstrupgård ApS			339.207	1
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			339.207	1
	Finansielle anlægsaktiver			339.207	1

NOTER

	2016/17	2015/16
	KR.	KR.
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Realkreditinstitutter	-33.424.581	-34.329.733
Langfristede gældsforpligtelser	-33.424.581	-34.329.733
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-27.993.280	-29.793.733

NOTER

7 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet og selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Jord og bygninger er bortforpagtet

Renteswap:

W021412999 indgået 6-02-2012 med udløb 30-06 2042, 5.000.000 DKK. / 5.000.000 DKK, rt. 2,78% betales / var. rt. DKK modtages. Markedsværdiopgørelse pr. 30.09.2017 : - 1.162.903

W021650999 indgået 19-03-2012 med udløb 30-06 2042, 5.000.000 DKK. / 5.000.000 DKK, rt. 2,95% betales / var. rt. DKK modtages. Markedsværdiopgørelse pr. 30.09.2017 : - 777.661

W022126999 indgået 19-03-2012 med udløb 30-06 2022, 5.000.000 DKK. / 5.000.000 DKK, rt. 2,65% betales / var. rt. DKK modtages. Markedsværdiopgørelse pr. 30.09.2017 : - 582.088

8 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Materielle og immatuelle aktiver er pantsat overfor Nykredit og DLR

De pantsatte aktiver indgår i balancen med tkr. 47.449.

Der er afgivet følgende kautioner:

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværender overfor Arnen Holding Aps og overfor Provstlund ApS.

Der er tinglyst følgende pantebrev: Pantebrevene er ikke lagt til sikkerhed for gæld.

- Ejerpantebrev stort kr. 355.000 med pant i ejendommen Håstrupgårdvej 10.
- Ejerpantebrev stort kr. 4.000.000 med pant i ejendommen Hesselballevej 48
- Ejerpantebrev stort kr. 1.300.000 med pant i ejendommen Hesselballevej 48

