

HS Ejendomsinvest Odense A/S

Næsbyvej 26, 5000 Odense C

CVR-nr. 31 78 43 01



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. oktober 2016

Som dirigent:


.....
Bjarne Breinbjerg



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for HS Ejendomsinvest Odense 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

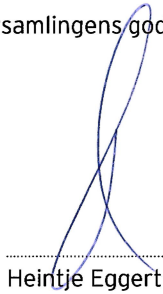
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. oktober 2016

Direktion:



Hans Schweers

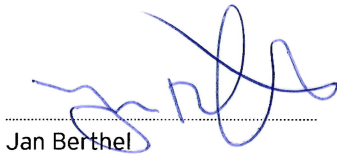


Heintje Eggert

Bestyrelse:



Hans Schweers



Jan Berthel



Bjarne Breinbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i HS Ejendomsinvest Odense A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HS Ejendomsinvest Odense A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 6. oktober 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Brian Skovnus Jakobsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	HS Ejendomsinvest Odense A/S
Adresse, postnr., by	Næsbyvej 26, 5000 Odense C
CVR-nr.	31 78 43 01
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Hans Schweers Jan Berthel Bjarne Breinbjerg
Direktion	Hans Schweers Heintje Eggert
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i pantebreve, investering i ejendom m.v. og virksomheder, der beskæftiger sig hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har pantebreve til en samlet værdi på 200 t.kr. Pantebrevene og gældsbrevene er værdiansat til dagsværdi, og ledelsen vurderer ikke, at der er væsentlige risici knyttet til værdiansættelsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 435.045 kr. mod 1.134.485 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 22.932.099 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Bruttotab	-85.220	-68.024
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	251.015	818.891
2	Finansielle indtægter	393.313	480.669
3	Finansielle omkostninger	-72.159	-103
	Resultat før skat	<u>486.949</u>	<u>1.231.433</u>
4	Skat af årets resultat	-51.904	-96.948
	Årets resultat	<u><u>435.045</u></u>	<u><u>1.134.485</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>435.045</u>	<u>1.134.485</u>
		<u><u>435.045</u></u>	<u><u>1.134.485</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	230.000
		<u>0</u>	<u>230.000</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.876.768	7.067.297
	Andre værdipapirer og kapitalandele	200.000	200.000
		<u>12.076.768</u>	<u>7.267.297</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.076.768</u>	<u>7.497.297</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.976.381	15.147.376
	Andre tilgodehavender	8.436	8.018
		<u>15.984.817</u>	<u>15.155.394</u>
	Likvide beholdninger	<u>29.146</u>	<u>37.076</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.013.963</u>	<u>15.192.470</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>28.090.731</u></u>	<u><u>22.689.767</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	22.432.099	21.997.054
	Egenkapital i alt	<u>22.932.099</u>	<u>22.497.054</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.005.421	0
	Skyldig selskabsskat	148.836	188.338
	Anden gæld	4.375	4.375
		<u>5.158.632</u>	<u>192.713</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.158.632</u>	<u>192.713</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>28.090.731</u></u>	<u><u>22.689.767</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	500.000	21.997.054	22.497.054
Årets resultat	0	435.045	435.045
Egenkapital 30. juni 2016	500.000	22.432.099	22.932.099

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HS Ejendomsinvest Odense A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 udarbejdes ikke koncernregnskab. Årsregnskabet for HS Ejendomsinvest Odense A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden HS Metalservice ApS.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger samt deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Øvrige finansielle anlægsaktiver indregnes til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15	
2 Finansielle indtægter			
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	36.498	94.938	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	356.815	385.624	
Valutakursgevinst	0	107	
	<u>393.313</u>	<u>480.669</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	72.119	0	
Andre finansielle omkostninger	40	103	
	<u>72.159</u>	<u>103</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	51.898	96.938	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6	10	
	<u>51.904</u>	<u>96.948</u>	
5 Finansielle anlægsaktiver			
kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. juli 2015	9.470.094	200.000	9.670.094
Tilgang i årets løb	5.000.000	0	5.000.000
Kostpris 30. juni 2016	<u>14.470.094</u>	<u>200.000</u>	<u>14.670.094</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	-2.402.797	0	-2.402.797
Andel af årets resultat	251.015	0	251.015
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	-441.544	0	-441.544
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>-2.593.326</u>	<u>0</u>	<u>-2.593.326</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>11.876.768</u>	<u>200.000</u>	<u>12.076.768</u>
kr.	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Dattervirksomheder			
TG 34 ApS	100,00 %	749.029	-309.427
Rosenbæk Torv 1 ApS	100,00 %	7.920.641	853.344
HS Ejendomsinvest Læssøegade ApS	100,00 %	3.207.098	-292.902

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

6 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. juni 2016.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med HS Metalservice ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

9 Nærtstående parter

HS Ejendomsinvest Odense A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
HS Metalservice ApS	Odense	CVR.DK med CVR-nr. 77 57 90 28