



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HYDRAULIC ESTATE A/S**  
**FANØVEJ 6, 8800 VIBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. april 2017

---

Søren Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hydraulic Estate A/S Fanøvej 6 8800 Viborg
	CVR-nr.: 32 32 69 27 Stiftet: 25. oktober 2013 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Claus Anker Christensen, Formand Søren Christensen Martin Jørgensen
<b>Direktion</b>	Søren Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Hydraulic Estate 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. december 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.

Viborg, den 6. april 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Søren Christensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Claus Anker Christensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Søren Christensen

\_\_\_\_\_  
Martin Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Hydraulic Estate A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hydraulic Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 - 31. december 2016 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 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 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 ledelsen 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.

Viborg, den 6. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme, og al hermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I forbindelse med fusion med et koncernselskab har selskabet med virkning fra 1. januar 2016 modtaget en ejendom. Som led heri er egenkapitalen 1. januar 2016 forhøjet med 3.105 tkr.

Selskabet vil i fremtiden øge sin aktivitet.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.705.494</b>	<b>4.364.180</b>
Administrationsomkostninger.....	1	-2.249.896	-2.031.617
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.455.598</b>	<b>2.332.563</b>
Finansielle indtægter.....	2	11	13.747
Finansielle omkostninger.....	3	-1.119.274	-1.118.709
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.336.335</b>	<b>1.227.601</b>
Skat af årets resultat.....	4	-316.131	331.176
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.020.204</b>	<b>1.558.777</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.020.204	1.558.777
<b>I ALT</b> .....		<b>1.020.204</b>	<b>1.558.777</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		77.999.077	78.829.415
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		153.400	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>78.152.477</b>	<b>78.829.415</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>78.152.477</b>	<b>78.829.415</b>
Andre tilgodehavender.....		441	20.010
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>441</b>	<b>20.010</b>
Likvide beholdninger.....		112.396	420.188
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>112.837</b>	<b>440.198</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>78.265.314</b>	<b>79.269.613</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		2.960.000	2.160.000
Overført overskud.....		18.330.351	14.608.251
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>21.290.351</b>	<b>16.768.251</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		9.608.400	9.506.400
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.608.400</b>	<b>9.506.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.175.356	42.316.449
Anden gæld.....		76.212	51.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>40.251.568</b>	<b>42.368.399</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	2.490.785	2.548.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		158.901	162.232
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.241.777	5.281.839
Skyldig selskabsskat.....		298.298	156.886
Anden gæld.....		1.925.234	2.476.626
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.114.995</b>	<b>10.626.563</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>47.366.563</b>	<b>52.994.962</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>78.265.314</b>	<b>79.269.613</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernregnskab	10		
Medarbejderforhold	1		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	13.737	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	11	10	
	<b>11</b>	<b>13.747</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	98.033	115.968	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.021.241	1.002.741	
	<b>1.119.274</b>	<b>1.118.709</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	214.131	43.702	
Regulering af udskudt skat.....	102.000	276.422	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-651.300	
	<b>316.131</b>	<b>-331.176</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris 1. januar 2016.....	74.884.646	0	
Tilgang.....	3.956.875	153.400	
Tilgang ved fusion.....	5.707.535	0	
Afgang.....	-3.544.317	0	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>81.004.739</b>	<b>153.400</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	1.655.997		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-82.944		
Årets afskrivninger .....	1.325.841		
Afskrivninger ved fusion.....	106.768		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>3.005.662</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>77.999.077</b>	<b>153.400</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	2.160.000	0	14.706.735	16.866.735	
Tilgang af egenkapital ved fusion.....	460.000	2.645.000		3.105.000	
Kapitalforhøjelse.....	340.000		-340.000		
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			298.412	298.412	
Overførsel til/fra andre poster.....		-2.645.000	2.645.000		
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.020.204	1.020.204	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>2.960.000</b>	<b>0</b>	<b>18.330.351</b>	<b>21.290.351</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	44.865.429	42.666.141	2.490.785	30.126.481	
Anden gæld.....	51.950	76.212	0	76.212	
	<b>44.917.379</b>	<b>42.742.353</b>	<b>2.490.785</b>	<b>30.202.693</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hydraulic Group A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.666 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør 78.139 tkr.					
 <b>Koncernregnskab</b>					<b>10</b>
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Hydraulic Group A/S, Fanøvej 6, 8800 Viborg, CVR-nr. 20 42 04 80.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hydraulic Estate A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I henhold til sammenlægningsmetoden, er to koncernforbundne selskaber fusioneret med virkning fra 1. januar 2016, hvor Stillings Gaard ApS er den ophørende virksomhed og Hydraulic Estate A/S er den fortsættende virksomhed. Som følge af denne koncerninterne fusion er der foretaget tilretning af sammenligningstal omfattende de konsoliderede tal for de fusionerede virksomheder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter afskrivning på ejendomme samt omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30-50 år	0-37%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2-5 år	0%

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.