



HS REVISION & RÅDGIVNING

**HS REVISION & RÅDGIVNING**  
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen  
Henning Studsgaard  
Annette Frost Studsgaard  
Henning Nielsen  
Jette Nielsen

**Torvegade 7, 9490 Pandrup**  
Vestergade 3, 9460 Brovst  
**Tlf. 99 730 300**  
CVR-nr. 36 92 02 89  
e-mail: [hs@hsrevi.dk](mailto:hs@hsrevi.dk)  
[www.hsrevi.dk](http://www.hsrevi.dk)

DANSKE  
REVISORER  

---

**FSR\***

## **Årsrapport for 2016**

6. regnskabsår

### **Blokhush Ejendomsinvest A/S**

c/o Mogens Fransen Isaksvej 51  
9490 Pandrup

CVR-nr. 33 36 31 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Mogens Fransen

# Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Blokhush Ejendomsinvest 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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 8. februar 2017.

## Direktion

Tonni Studsbjerg

## Bestyrelse

Mogens Fransen

Niels Christian Hem

Tonni Studsbjerg

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Blokhus Ejendomsinvest A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Blokhus Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2016 - 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 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 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. Fejlinformation 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

- 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.
- 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.

Pandrup, den 8. februar 2017

**HS Revision & Rådgivning**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 92 02 89

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
FSR – danske revisorer

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Blokhush Ejendomsinvest A/S  
c/o Mogens Fransen  
Isaksvej 51  
9490 Pandrup

CVR-nr.: 33 36 31 17  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Mogens Fransen  
Niels Christian Hem  
Tonni Studsbjerg

**Direktion**

Tonni Studsbjerg

**Revisor**

HS Revision & Rådgivning  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blokhus Ejendomsinvest A/S for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

### Gæld til realkreditinstitutter

Måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

### Begrundelser

Praksisændringen sker som følge af nye krav i årsregnskabsloven.

### Beløbsmæssige effekter

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er uvæsentlig og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene jf. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen samskatning. Hvetbo Ejendomsinvest A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som ”Gæld til tilknyttede virksomheder” eller ”Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder”.



# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”bruttofortjeneste”.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten ”Nettoopskrivning efter indre værdis metode”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavender hos modervirksomhed

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

### Udskudt skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte

## Anvendt regnskabspraksis

anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld eller det beløb, virksomheden skal betale for at indfri forpligtelsen (nettorealiseringsværdi).

### Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Måles til nominel restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste .....</b>		<b>-729.853</b>	<b>960</b>
<b>Ordinært resultat før finansielle poster .....</b>		<b>-729.853</b>	<b>960</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		950.752	1.212
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		4.336	8
Andre finansielle indtægter .....		0	1
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder .....		106.052	114
Andre finansielle omkostninger .....		97.218	226
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>21.965</b>	<b>1.842</b>
Skat af årets resultat .....	1	-6.333	25
<b>Årets resultat .....</b>		<b>28.298</b>	<b>1.817</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år .....		11.361.070	9.544
Årets resultat .....		28.298	1.817
<b>Til disposition .....</b>		<b>11.389.368</b>	<b>11.361</b>
Overført til næste år .....		11.389.368	11.361
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>11.389.368</b>	<b>11.361</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....		8.300.000	9.200
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	2	<b>8.300.000</b>	<b>9.200</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		10.675.377	9.725
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>10.675.377</b>	<b>9.725</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.975.377</b>	<b>18.925</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		19.212	111
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		155.280	359
Udskudt skatteaktiv .....		521.203	689
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>695.695</b>	<b>1.159</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b>695.695</b>	<b>1.159</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b>19.671.072</b>	<b>20.083</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....		600.000	600
Overført resultat .....		11.389.368	11.361
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b><u>11.989.368</u></b>	<b><u>11.961</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.191.067	4.649
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4</b>	<b><u>4.191.067</u></b>	<b><u>4.649</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		397.000	334
Kreditinstitutter i øvrigt .....		297.895	33
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		33.489	32
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.606.417	2.953
Anden gæld .....		155.836	120
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>3.490.637</u></b>	<b><u>3.473</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>7.681.704</u></b>	<b><u>8.122</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b><u>19.671.072</u></b>	<b><u>20.083</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat .....	-173.944	-141
	Udskudt skat af årets resultat .....	167.611	165
	<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-6.333</b>	<b>25</b>

<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
		kr.
	Kostpris primo .....	11.455.440
	<b>Kostpris ultimo.....</b>	<b>11.455.440</b>
	Opskrivning primo .....	-2.255.440
	Årets opskrivninger.....	-900.000
	<b>Opskrivninger ultimo .....</b>	<b>-3.155.440</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....</b>	<b>8.300.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatsen er fastsat på baggrund af det vurderede markedsniveau.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6,5%.

## Noter til årsrapporten

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
	Saldo primo.....	600.000	11.361.070	11.961.070
	Årets resultat.....	0	28.298	28.298
	<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>600.000</b>	<b>11.389.368</b>	<b>11.989.368</b>

Selskabskapitalen er sammensat af 600 aktier á DKK 1.000

Selskabskapitalen er forhøjet med kr. 100.000 i 2013. Der er ikke efterfølgende sket ændringer.

### **4 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.556.000

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 4.588 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 8.300. Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt tkr. 6.600 til sikkerhed for bankgæld tkr. 298, samt sikkerhed for bankgæld tkr. 56.714 i Spar Hvetbo Fonden. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

### **6 Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Den samlede skyldige danske selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hvetbo Ejendomsinvest A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.