

Hirtshals Ejendomsselskab ApS
CVR-nr. 33509529
Hovedvejen 114
9850 Hirtshals

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.02.2016

Dirigent

Navn: Christian Grønbæk Esbensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hirtshals Ejendomsselskab ApS
Hovedvejen 114
9850 Hirtshals

CVR-nr.: 33509529
Stiftet: 03.03.2011
Hjemsted: Hjørring
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 88969200
Telefax: 86969250

Direktion

Hans Lohmann
Christian Grønbæk Esbensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Hirtshals Ejendomsselskab 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 25.02.2016

Direktion

Hans Lohmann

Christian Grønbæk Esbensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hirtshals Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hirtshals Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 vurdering 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Silkeborg, den 25.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 449 t.kr. Resultat er væsentligt påvirket af nedskrivning på grunde og bygninger med 3.933 t.kr. på tidligere produktionsejendom i Bredebro.

Selskabet fusionerede pr. 01.01.2015 med Bredebro Ejendomsselskab af 3.3.2011 ApS med Hirtshals Ejendomsselskab ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er sket efter sammenlægningsmetoden med tilpasning af sammenligningstal.

Forventet udvikling

AH Wood Invest ApS-koncernen har i februar 2016 købt Lilleheden A/S-koncernen. Selskabets finansiering og gældsstruktur er i forbindelse med nye ejerforhold blevet refinansieret og indeholder en ny 10-årig aftale med Hirtshals Ejendomsselskab ApS' hovedbankforbindelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har deltaget i en fusion pr. 01.01.2015 med tilbagevirkende kraft med søsterselskabet Bredebro Ejendomsselskab af 3.3.2011 ApS. Fusionen er sket efter sammenlægningsmetoden med tilpasning af sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 koncernforbundne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

10-40 år

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter alene aktiver bestemt for salg, som beskrevet nedenfor.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af grunde og bygninger, der forventes solgt indenfor det kommende år.

Aktiver bestemt for salg nedskrives til lavere nettorealiseringsværdi såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.040.852	5.017.876
Af- og nedskrivninger		<u>(5.772.181)</u>	<u>(1.863.323)</u>
Driftsresultat		(731.329)	3.154.553
Andre finansielle indtægter	1	212.993	62.475
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(909.696)</u>	<u>(987.965)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.428.032)	2.229.063
Skat af ordinært resultat	3	<u>978.590</u>	<u>(582.323)</u>
Årets resultat		<u>(449.442)</u>	<u>1.646.740</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	3.000.000
Overført resultat		<u>(449.442)</u>	<u>(1.353.260)</u>
		<u>(449.442)</u>	<u>1.646.740</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		32.992.285	42.764.466
Materielle anlægsaktiver		32.992.285	42.764.466
Anlægsaktiver		32.992.285	42.764.466
Aktiver bestemt for salg		4.000.000	0
Varebeholdninger		4.000.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.768.750	0
Tilgodehavender		3.768.750	0
Likvide beholdninger		60.605	175.824
Omsætningsaktiver		7.829.355	175.824
Aktiver		40.821.640	42.940.290

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>17.267.023</u>	<u>17.716.466</u>
Egenkapital		<u>17.392.023</u>	<u>17.841.466</u>
Udskudt skat		<u>1.989.800</u>	<u>3.818.600</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.989.800</u>	<u>3.818.600</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		0	17.918.829
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	<u>1.089.900</u>	<u>1.089.900</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.089.900</u>	<u>19.008.729</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	18.178.488	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		656.300	781.925
Skyldig selskabsskat		850.210	828.648
Anden gæld		<u>664.919</u>	<u>660.922</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.349.917</u>	<u>2.271.495</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.439.817</u>	<u>21.280.224</u>
Passiver		<u>40.821.640</u>	<u>42.940.290</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	17.716.465	17.841.465
Årets resultat	0	(449.442)	(449.442)
Egenkapital ultimo	125.000	17.267.023	17.392.023

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	212.992	62.475
Renteindtægter i øvrigt	1	0
	212.993	62.475
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	908.084	987.565
Øvrige finansielle omkostninger	1.612	400
	909.696	987.965
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	850.210	828.648
Ændring af udskudt skat	(1.828.800)	(235.463)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(10.862)
	(978.590)	582.323

4. Gæld til tilknyttede virksomheder

Langfristet gæld vedrørende tilknyttede virksomheder vedrører deposita.

5. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

Der er indgået ny 10-årig aftale med Lillehedens A/S' hovedbankforbindelse i 2016.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med det spaltede selskab Lilleheden A/S for de forpligtelser, der opstod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med et beløb svarende til den tilførte nettoværdi i selskabet.

Selskabet har kautioneret for gæld til FIH i moderselskabet Lilleheden A/S. Gælden i Lilleheden A/S udgør 6 mio. kr.

Der er ligeledes kautioneret for gæld til FIH i Palsgaard Gruppen ApS' datterselskaber. Der er i 2016 indgået ny aftale med FIH, hvor disse kautioner er fjernet.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets egen gæld og moderselskabets gæld til kreditinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. 28.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Bogført værdi af aktiver sikret ved pant udgør 32.992 t.kr.

Som en del af koncernens engagementer med FIH er der pantsætningsforbud i koncernens ejendomme.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

LDE Holding 5 ApS, København