

HTF Ejendomme ApS
c/o Hydraulico A/S, Rådhusgade 87, 8300 Odder

CVR-nr. 33 85 75 78

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2017

Torkild L. Salling
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for HTF Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 25. maj 2017

Direktion

Thorkild L. Salling

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i HTF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HTF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 25. maj 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HTF Ejendomme ApS c/o Hydraulico A/S Rådhusgade 87 8300 Odder
	Telefon: 97112300 Telefax: 87800304
	CVR-nr.: 33 85 75 78 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thorkild L. Salling
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 0 t.kr. mod 516 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -170 t.kr. mod -2.018 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets ejendom er sat til salg ved ejendomsmægler. Ejendommen er værdiansat på niveau med mæglers salgsvurdering.

Selskabet har tabt kapitalen, ledelsen forventer kapitalen retableret ved koncerntilskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HTF Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg. Ejendomme indregnet under varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HTF Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	0	516.072
Andre eksterne omkostninger	-7.015	-16.961
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-113.425	-31.306
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-2.900.600</u>
Driftsresultat	-120.440	-2.432.795
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-98.095</u>	<u>-153.087</u>
Resultat før skat	-218.535	-2.585.882
Skat af årets resultat	<u>48.048</u>	<u>567.475</u>
Årets resultat	<u>-170.487</u>	<u>-2.018.407</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-170.487</u>	<u>-2.018.407</u>
Disponeret i alt	<u>-170.487</u>	<u>-2.018.407</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	124.116	124.116
	Tilgodehavende selskabsskat	48.048	0
	Andre tilgodehavender	<u>11.062</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>183.226</u>	<u>124.116</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.579</u>	<u>20.247</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.687.805</u>	<u>144.363</u>
	Aktiver i alt	<u>3.687.805</u>	<u>3.644.363</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	-1.206.309	-1.035.822
	Egenkapital i alt	<u>-706.309</u>	<u>-535.822</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	135.000	135.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
 Gældsforpligtelser			
5	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>2.977.601</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.977.601</u>
	Gældsforpligtelser	0	280.809
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.969.617	0
	Selskabsskat	0	22.725
	Anden gæld	1.289.497	764.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.259.114</u>	<u>1.067.584</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.259.114</u>	<u>4.045.185</u>
	Passiver i alt	<u>3.687.805</u>	<u>3.644.363</u>
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	2016	2015
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	46.892	0
Andre finansielle omkostninger	51.203	153.087
	98.095	153.087
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	6.208.998	6.208.998
Afgang i årets løb, overført til varebeholdninger	-6.208.998	0
Kostpris 31. december 2016	0	6.208.998
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-2.708.998	191.602
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.900.600
Overført til varebeholdninger	2.708.998	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	0	-2.708.998
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	3.500.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	500.000	500.000
	500.000	500.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-1.035.822	982.585
Årets overførte overskud eller underskud	-170.487	-2.018.407
	-1.206.309	-1.035.822
5. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	0	3.167.376
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-189.775
	0	2.977.601

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 0 t.kr., er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.525 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående varebeholdninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TS Holding ApS, CVR-nr. 21 30 27 91 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.