

# H.L. Ejendom Slagelse ApS

Fabriksvej 6, 4200 Slagelse  
CVR-nr. 34 09 31 05

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.04.16

Jes Johansen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

H.L. Ejendom Slagelse ApS  
Fabriksvej 6  
4200 Slagelse  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 34 09 31 05

---

**Bestyrelse**

---

Heidi Lyngholm  
Lars Lyngholm  
Jes Bo Johansen

---

**Direktion**

---

Jes Bo Johansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for H.L. Ejendom Slagelse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. marts 2016

### **Direktionen**

Jes Bo Johansen

### **Bestyrelsen**

Heidi Lyngholm

Lars Lyngholm

Jes Bo Johansen

## Til kapitalejeren i H.L. Ejendom Slagelse ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for H.L. Ejendom Slagelse ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

I strid med momsloven er der i årets løb indsendt urigtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **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.

Næstved, den 29. marts 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmegaard Frandsen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at erhverve og besidde fast ejendom samt udlejning af fast ejendom og dermed belægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.233.556 mod DKK 1.135.076 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.880.806.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	<b>4.193.808</b>	<b>2.373.190</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
	<b>4.193.808</b>	<b>2.373.190</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-793.174	-784.937
	<b>3.400.634</b>	<b>1.588.253</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
1 Andre finansielle indtægter	538.357	1.024.751
2 Andre finansielle omkostninger	-1.024.976	-1.124.741
	<b>2.914.015</b>	<b>1.488.263</b>
<b>Resultat før skat</b>		
3 Skat af årets resultat	-680.459	-353.187
	<b>2.233.556</b>	<b>1.135.076</b>
<b>Årets resultat</b>		

**Forslag til resultatdisponering**

Øvrige reserver	0	32.250
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	24.000.000
Overført resultat	2.233.556	-22.897.174
<b>I alt</b>	<b>2.233.556</b>	<b>1.135.076</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	27.473.784	28.229.781
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.473.784</b>	<b>28.229.781</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.473.784</b>	<b>28.229.781</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	258.223	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.051.042	26.719.648
	Tilgodehavende selskabsskat	0	63.168
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.309.265</b>	<b>26.782.816</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>51.049</b>	<b>51.048</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.360.314</b>	<b>26.833.864</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.834.098</b>	<b>55.063.645</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	838.500	838.500
	Overført resultat	3.962.306	1.590.815
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	24.000.000
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.880.806</b>	<b>26.509.315</b>
	Hensættelser til udskudt skat	826.272	762.710
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>826.272</b>	<b>762.710</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	13.314.806	14.167.961
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.264.242	7.079.537
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.579.048</b>	<b>21.247.498</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.842.570	1.789.082
	Gæld til kreditinstitutter	1.000.379	997.276
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	167.279	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.751	67.763
	Gæld til tilknyttede virksomheder	232.283	1.102.196
	Selskabsskat	659.269	0
	Anden gæld	2.623.441	2.587.805
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.547.972</b>	<b>6.544.122</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.127.020</b>	<b>27.791.620</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>31.834.098</b>	<b>55.063.645</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte blevet indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstal for 2014 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo indeværende regnskabsår. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte på egenkapitalen.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringer har ingen økonomisk indvirkning på årets resultat og balancesum.

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

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	7%

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	538.357	1.024.748
Øvrige finansielle indtægter	0	3
I alt	538.357	1.024.751

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	35.780	89.247
Øvrige finansielle omkostninger	989.196	1.035.494
I alt	1.024.976	1.124.741

---

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	659.269	252.536
Årets udskudte skat	21.190	100.651
I alt	680.459	353.187

---



**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	28.996.049
Tilgang i året	37.177
Kostpris pr. 31.12.15	29.033.226
Opskrivninger pr. 31.12.14	1.075.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.075.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	1.841.268
Afskrivninger i året	793.174
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	2.634.442
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	27.473.784
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	995.184

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	80.000	806.250	25.460.872	0
Årets opskrivning	0	32.250	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.288.587	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-22.897.174	24.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	315.704	0
Saldo pr. 31.12.14	80.000	838.500	1.590.815	24.000.000

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -  
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	80.000	838.500	1.590.815	24.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-24.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	180.307	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.233.556	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-42.372	0
Saldo pr. 31.12.15	80.000	838.500	3.962.306	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.046.315	9.920.230	14.361.121	15.210.508
Kreditinstitutter i øvrigt	796.255	2.573.318	7.060.497	7.826.072
I alt	1.842.570	12.493.548	21.421.618	23.036.580

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 2.940 på balancedagen, hvoraf t.DKK 659 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

**8. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.361 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.474.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.EURO 12.908, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 27.474. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 21.421.