

**H.L. Ejendom Slagelse
ApS**
Fabriksvej 6
4200 Slagelse
CVR-nr. 34093105

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.07.2018

Dirigent

Navn: Jes Bo Johansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

H.L. Ejendom Slagelse ApS
Fabriksvej 6
4200 Slagelse

CVR-nr.: 34093105
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Heidi Lyngholm, formand
Jes Bo Johansen
Lars Høegh Lyngholm

Direktion

Jes Bo Johansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for H.L. Ejendom Slagelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 02.07.2018

Direktion

Jes Bo Johansen

Bestyrelse

Heidi Lyngholm
formand

Jes Bo Johansen

Lars Høegh Lyngholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i H.L. Ejendom Slagelse ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.L. Ejendom Slagelse ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Overtrædelse af selskabsloven og kildeskattelovens bestemmelser om kapitalejerlån

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt kildeskatteloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 02.07.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19689

Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40038

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve og besidde fast ejendom samt udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 829 t.kr. mod et overskud sidste år på 638 t.kr. Aktivmassen udgør 30.064 t.kr. og egenkapitalen 6.498 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.746.176	2.396
Personaleomkostninger	1	(347.400)	(150)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(813.060)</u>	<u>(797)</u>
Driftsresultat		1.585.716	1.449
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		106.042	159
Andre finansielle indtægter		8.115	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(639.061)</u>	<u>(790)</u>
Resultat før skat		1.060.812	818
Skat af årets resultat	3	<u>(231.329)</u>	<u>(180)</u>
Årets resultat		829.483	638
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>829.483</u>	<u>638</u>
		829.483	638

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		26.349.471	26.754
Materielle anlægsaktiver	4	26.349.471	26.754
Anlægsaktiver		26.349.471	26.754
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		201.072	302
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.262.106	4.001
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	251.448	0
Tilgodehavender		3.714.626	4.303
Likvide beholdninger		297	1
Omsætningsaktiver		3.714.923	4.304
Aktiver		30.064.394	31.058

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		<u>6.417.631</u>	<u>5.392</u>
Egenkapital		<u>6.497.631</u>	<u>5.472</u>
Udskudt skat		<u>1.037.000</u>	<u>898</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.037.000</u>	<u>898</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.776.003	12.457
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>5.609.201</u>	<u>5.276</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>17.385.204</u>	<u>17.733</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.107.288	1.896
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		930.201	2.034
Deposita		680.564	681
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	343
Skyldig selskabsskat		147.582	95
Anden gæld		<u>1.253.924</u>	<u>1.906</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.144.559</u>	<u>6.955</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.529.763</u>	<u>24.688</u>
Passiver		<u>30.064.394</u>	<u>31.058</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	80.000	5.391.870	5.471.870
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	251.639	251.639
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(55.361)	(55.361)
Årets resultat	0	829.483	829.483
Egenkapital ultimo	80.000	6.417.631	6.497.631

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	347.400	150
	347.400	150
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	813.060	797
	813.060	797
	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	92.221	95
Ændring af udskudt skat	139.108	85
	231.329	180
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		30.185.624
Tilgange		408.677
Kostpris ultimo		30.594.301
Af- og nedskrivninger primo		(3.431.770)
Årets afskrivninger		(813.060)
Af- og nedskrivninger ultimo		(4.244.830)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		26.349.471

Noter

	<u>Bestyrelse</u>	<u>I alt kr.</u>
5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender	251.448	251.448
Rentefod	10,05	

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	867.288	1.047	11.776.003
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.240.000	849	5.609.201
	2.107.288	1.896	17.385.204

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med H.L. Holding Slagelse ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 12.643 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 26.349 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev nom. 12.908 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 26.349 t.kr. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt 7.779 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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 fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 modervirksomheden. 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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, reguleret for betalt acontoskat.