

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

HFE Ejendomme A/S

Vitaparkvej 2, 8300 Odder

CVR-nr. 34 21 47 27

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6 / 3 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Årsregnskab	
Selskabsoplysninger	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for HFE Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 14. marts 2016

Direktion



Torben Hein

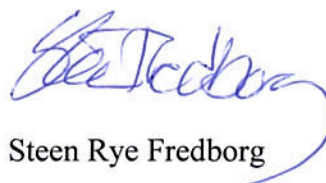
Bestyrelse



Pia Falengreen Hein
formand



Torben Hein



Steen Rye Fredborg

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i HFE Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for HFE Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14. marts 2016

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17


Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet HFE Ejendomme A/S
Vitaparkvej 2
8300 Odder

CVR-nr.: 34 21 47 27
Hjemsteds-
kommune: Odder
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Pia Falengreen Hein
Steen Rye Fredborg
Torben Hein

Direktion Torben Hein

Revision Rådgivning & Revision A/S
True Møllevej 5
8381 Tilst

Regnskabspraksis

Årsrapporten for HFE Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttofortjenesten i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 indgår i sambeskatning med moder- og søstervirksomheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2015 er anvendt et forrentningskrav for investeringsejendomme på mellem 4 % og 7 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til en reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Driftsmidler og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser opstået ved erhvervelse af investeringsejendomme indregnes til lånets pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		3.527.696	2.394.663
Personaleomkostninger	1	-580.566	-358.350
Afskrivninger		-84.183	-7.200
Værdiregulering af investeringsejendomme		7.322.062	10.621.551
Værdiregulering af gæld		510.132	-179.793
Driftsresultat		10.695.141	12.470.871
Finansielle indtægter	2	59.084	66.089
Finansielle omkostninger	3	-2.248.570	-1.548.706
Resultat før skat		8.505.655	10.988.254
Skat af årets resultat		-1.873.452	-2.431.450
Årets resultat		6.632.203	8.556.804

Forslag til resultatdisponering

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		5.711.209	8.372.204
Overført resultat		920.994	184.600
Disponeret i alt		6.632.203	8.556.804

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Indretning af lejede lokaler		229.140	0
Driftsmidler		236.740	21.580
Investeringsjendomme under opførelse		29.685.460	16.154.346
Investeringsjendomme		93.115.179	73.475.000
Materielle anlægsaktiver	4	123.266.519	89.650.926
Anlægsaktiver		123.266.519	89.650.926
Ejendomme til videresalg		0	2.004.665
Varebeholdninger		0	2.004.665
Tilgodehavender fra salg		12.593	91.631
Andre tilgodehavender		839.348	481.345
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		778.973	614.869
Tilgodehavender		1.630.914	1.187.845
Likvide beholdninger		2.051.142	250.920
Omsætningsaktiver		3.682.056	3.443.430
Aktiver i alt		126.948.575	93.094.356

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Selskabskapital		1.000.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		16.268.270	10.557.061
Overført resultat		2.792.145	2.746.151
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	5	20.060.415	13.428.212
Hensættelse til udskudt skat		4.753.208	2.892.700
Hensatte forpligtelser		4.753.208	2.892.700
Prioritetsgæld		69.868.883	36.237.485
Gældsbreve		12.254.989	11.669.289
Deposita lejere		2.290.974	1.975.453
Langfristede gældsforpligtelser	6	84.414.846	49.882.227
Kortfristet del af langfristet gæld		2.795.601	2.229.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		353.654	346.618
Gæld til pengeinstitutter		3.284.385	2.450.448
Byggecredit		6.666.337	17.567.862
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.848.937	562.890
Selskabsskat		12.944	134.350
Anden gæld		2.758.248	3.599.827
Kortfristede gældsforpligtelser		17.720.106	26.891.217
Gældsforpligtelser		102.134.952	76.773.444
Passiver i alt		126.948.575	93.094.356
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

0 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er køb og salg, samt opførelse og drift af ejendomme.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.204.762	833.299
Pension	15.000	0
Andre omkostninger til social sikring	6.686	4.311
Øvrige personaleomkostninger	53.958	63.909
Viderefaktureret løn	-699.840	-543.169
	<u>580.566</u>	<u>358.350</u>
2 Finansielle indtægter		
Heraf udgør renter fra tilknyttede virksomheder	<u>38.188</u>	<u>50.740</u>
3 Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	<u>45.860</u>	<u>35.481</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Indretning af lejede lokaler</u>	<u>Drifts- midler</u>
Kostpris 1. januar	0	35.975
Årets tilgang	254.600	273.883
Årets afgang		0
Kostpris 31. december	<u>254.600</u>	<u>309.858</u>
Afskrivninger 1. januar	0	14.395
Årets afskrivninger	25.460	58.723
Afskrivninger 31. december	<u>25.460</u>	<u>73.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>229.140</u>	<u>236.740</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Investerings- ejendomme under opførelse	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	16.154.346	59.940.306
Årets tilgang	16.543.125	12.318.117
Årets afgang	-3.012.011	0
Kostpris 31. december	<u>29.685.460</u>	<u>72.258.423</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	13.534.694
Årets værdiregulering	0	7.322.062
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>20.856.756</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>29.685.460</u>	<u>93.115.179</u>

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkast-baserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2015 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned-/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	8.041.577	80.300.000	-12.815.179
0,50%	13.961.577	86.220.000	-6.895.179
0,00%	20.856.756	93.115.179	0
-0,50%	29.411.577	101.670.000	8.554.821
-1,00%	39.831.577	112.090.000	18.974.821

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	10.557.061	2.746.151	0	13.428.212
Kapitalforhøjelse	875.000		-875.000		0
Årets resultat		5.711.209	920.994		6.632.203
Egenkapital 31. december	1.000.000	16.268.270	2.792.145	0	20.060.415

Bevægelser på selskabskapitalen:

Selskabskapital ved stiftelse	125.000
Kapitalforhøjelse i forbindelse med omdannelse til A/S 11/6 2015	875.000
Selskabskapital 31. december	<u>1.000.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

	2015	2014
Forfalder efter 5 år	64.151.739	33.633.967
Mellem 1 og 5 år	5.717.144	2.603.518
Langfristet del	69.868.883	36.237.485
Inden for 1 år	1.392.267	639.222
	<u>71.261.150</u>	<u>36.876.707</u>

Gældsbreve

Forfalder efter 5 år	11.790.317	10.146.789
Mellem 1 og 5 år	464.672	1.522.500
Langfristet del	12.254.989	11.669.289
Inden for 1 år	1.403.334	1.590.000
	<u>13.658.323</u>	<u>13.259.289</u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter er der afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 71.257, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 122.800.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst pantebrev i ejendommen Oslogade 4, Aarhus med nom. TDKK 4.400. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 14.600.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst pantebrev i ejendommen Vitaparkvej 2, Odder med nom. TDKK 9.000. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 21.200.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst pantebrev i ejendommen Fredensgade 38, Aarhus med nom. TDKK 3.800. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 15.826.