

## HFE Ejendomme A/S

Vitaparkvej 2, 8300 Odder

CVR-nr. 34 21 47 27

### Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2019

\_\_\_\_\_  
Torben Hein  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HFE Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 21. marts 2019

### Direktion

Torben Hein

### Bestyrelse

Pia Falengreen Hein  
formand

Torben Hein

Steen Rye Fredborg

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i HFE Ejendomme A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HFE Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 21. marts 2019

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg  
Statautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28747

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HFE Ejendomme A/S Vitaparkvej 2 8300 Odder
	CVR-nr.: 34 21 47 27
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: Odder
<b>Bestyrelse</b>	Pia Falengreen Hein, formand Torben Hein Steen Rye Fredborg
<b>Direktion</b>	Torben Hein
<b>Revision</b>	Rådgivning & Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab True Møllevej 5 8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændring i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalysen i note 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 22.574.191, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 61.199.189.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HFE Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af periodiserede lejeindtægter, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indtægtføres i takt med den løbende leveranceforpligtelse.

### Driftsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
Indretning af lejede lokaler	5	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,5 - 6,35.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.705.703</b>	<b>5.069.931</b>
Personaleomkostninger	1	-773.151	-713.665
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-115.530	-98.924
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>6.817.022</b>	<b>4.257.342</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		24.717.138	16.969.465
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>31.534.160</b>	<b>21.226.807</b>
Finansielle indtægter	3	98.576	61.478
Finansielle omkostninger	4	-2.691.353	-2.169.988
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.941.383</b>	<b>19.118.297</b>
Skat af årets resultat	5	-6.367.192	-4.206.517
<b>Årets resultat</b>		<b>22.574.191</b>	<b>14.911.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		19.279.369	13.236.182
Overført resultat		3.294.822	1.675.598
		<b>22.574.191</b>	<b>14.911.780</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	237.400.001	179.850.000
Investeringsjendomme under opførelse	6	43.066.254	20.273.152
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	176.210	147.280
Indretning af lejede lokaler	7	152.760	178.220
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>280.795.225</b>	<b>200.448.652</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>280.795.225</b>	<b>200.448.652</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.000	22.875
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		194.197	0
Andre tilgodehavender		2.555.195	183.531
Periodeafgrænsningsposter		82.176	137.916
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.850.568</b>	<b>344.322</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.850.568</b>	<b>344.322</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>283.645.793</b>	<b>200.792.974</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme		52.018.106	32.738.737
Reserve for dagsværdi af sikringsinstrumenter		-459.518	-366.264
Overført resultat		8.640.601	5.345.788
<b>Egenkapital</b>		<b>61.199.189</b>	<b>38.718.261</b>
Hensættelse til udskudt skat		14.958.548	9.396.248
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>14.958.548</b>	<b>9.396.248</b>
Gæld til realkreditinstitutter		140.153.392	105.654.691
Gældsbreve		11.894.988	5.852.049
Deposita lejer		5.177.108	3.730.198
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>157.225.488</b>	<b>115.236.938</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	3.891.421	16.324.745
Banker		3.083.375	2.378.075
Kreditinstitutter		35.764.044	9.819.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.535.226	2.564.752
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.599.738	325.969
Selskabsskat		804.892	397.626
Anden gæld		1.583.872	5.630.913
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>50.262.568</b>	<b>37.441.527</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>207.488.056</b>	<b>152.678.465</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>283.645.793</b>	<b>200.792.974</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investeringsejen- domme	Reserve for dagsværdi af sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	32.738.737	-366.264	5.345.779	38.718.252
Overførsler, reserver	0	0	-93.254	0	-93.254
Årets resultat	0	19.279.369	0	3.294.822	22.574.191
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.000.000</b>	<b>52.018.106</b>	<b>-459.518</b>	<b>8.640.601</b>	<b>61.199.189</b>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	832.531	792.886
Pensioner	66.000	36.000
Andre omkostninger til social sikring	6.673	6.579
Andre personaleomkostninger	-132.053	-121.800
	<b>773.151</b>	<b>713.665</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	115.530	98.924
	<b>115.530</b>	<b>98.924</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	97.401	12.534
Andre finansielle indtægter	1.175	5.302
Kursreguleringer	0	43.642
	<b>98.576</b>	<b>61.478</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	197.832	28.983
Andre finansielle omkostninger	2.493.521	2.141.005
	<b>2.691.353</b>	<b>2.169.988</b>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	804.892	397.626
Regulering af udskudt skat	5.562.300	3.808.891
	<b>6.367.192</b>	<b>4.206.517</b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2018	137.838.093	20.273.152
Tilgang i årets løb	32.872.029	39.500.788
Afgang i årets løb	0	-16.707.686
Kostpris 31. december 2018	170.710.122	43.066.254
Værdireguleringer 1. januar 2018	41.972.743	0
Årets værdireguleringer	24.717.136	0
Værdireguleringer 31. december 2018	66.689.879	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>237.400.001</b>	<b>43.066.254</b>
Heraf udgør indregnede renter i kostprisen	771.748	460.281

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,5 % - 6,35 %.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	1,0%	Basis	-1,0 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	1,0	0,0	-1,0
Dagsværdi	191.952.000	237.400.000	313.125.000
Ændring i dagsværdi	-45.448.000	0	75.725.000

Ved ændring af driftsresultat ved værdiansættelse efter den afkastbaserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 31. december 2018 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

Ændringer i tomgang	2,0 %	Basis	-2,0 %
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	2,0	0,0	-2,0
Dagsværdi	242.194.000	237.400.000	232.696.000
Ændring i dagsværdi	4.794.000	0	-4.704.000

## Noter

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2018	367.327	254.600
Tilgang i årets løb	119.000	0
Kostpris 31. december 2018	486.327	254.600
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	220.047	76.380
Årets afskrivninger	90.070	25.460
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	310.117	101.840
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>176.210</b>	<b>152.760</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	108.582.165	143.578.500	3.425.108	129.611.917
Gældsbreve	5.852.049	12.361.301	466.313	4.899.333
Deposita lejer	3.730.198	5.177.108	0	0
	<b>118.164.412</b>	<b>161.116.909</b>	<b>3.891.421</b>	<b>134.511.250</b>

### 9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HFE ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 143.579, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 280.466.

## Noter

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst pantebrev i ejendommen Fredensgade 38-40, Aarhus med nom. TDKK 24.266. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 82.175.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der tinglyst pantebrev i ejendommen Rosenkrantzgade 14 A, Aarhus med nom. TDKK 3.000. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 18.676.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der tinglyst pantebrev i ejendommen Rådhusgade 54, Odder med nom. TDKK 40.980. Ejendommens værdi er i regnskabet indregnet til TDKK 22.931

Selskabet har til fordel for andre virksomheders mellemværende med pengeinstitut, afgivet solidarisk selvskyldnerkaution, maks. TDKK 4.576. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2018 TDKK 4.164.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steen Rye Fredborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-648205268547

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-04-04 05:31:03Z

NEM ID 

## Torben Bertin Hein

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-708368491780

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-04-05 13:28:17Z

NEM ID 

## Torben Bertin Hein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-708368491780

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-04-05 13:28:17Z

NEM ID 

## Pia Falengreen Hein

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-253112246156

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-04-08 12:15:19Z

NEM ID 

## Jens Olav Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-780410534856

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-04-08 13:36:52Z

NEM ID 

## Torben Bertin Hein

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-708368491780

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-04-09 06:43:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VLLJE-54VXX-65TJV-Q3DFJ-W0Z4L-354FB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>