

# **Ejendomsselskabet Hvidbjerg ApS**

**Bredgade 3, Hvidbjerg, 7790 Thyholm**

**CVR-nr. 34 61 25 01**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2017.

---

**Michael Dølrath Sørensen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 4                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5                  |
| Resultatopgørelse                                | 8                  |
| Balance  | 9                  |
| Noter  | 11                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Hvidbjerg 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thyholm, den 28. februar 2017

### **Direktion**

Michael Dølrath Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Hvidbjerg ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hvidbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 regnskabsbrugere 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.

Hurup, den 28. februar 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kr. Yde  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>        | Ejendomsselskabet Hvidbjerg ApS<br>Bredgade 3, Hvidbjerg<br>7790 Thyholm         |
|                         | CVR-nr.: 34 61 25 01   |
|                         | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>        | Michael Dølrath Sørensen   |
| <b>Revision</b>         | BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Møllevænget 17<br>7760 Hurup |
| <b>Bankforbindelser</b> | Hvidbjerg Bank<br>Østergade 2<br>7790 Thyholm                                    |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hvidbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver  
Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde og bygninger. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt for egenkapitalen.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

### 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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 25 år |
|-----------|-------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>682.435</b> | <b>671.483</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -129.356       | -129.356       |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>553.079</b> | <b>542.127</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 7.193          | -5.342         |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -89.406        | -133.524       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>470.866</b> | <b>403.261</b> |
| Skat af årets resultat                            | -103.571       | -93.095        |
| <b>Ordinært resultat efter skat</b>               | <b>367.295</b> | <b>310.166</b> |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>367.295</b> | <b>310.166</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 300.000        | 300.000        |
| Overføres til overført resultat                   | 67.295         | 10.166         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>367.295</b> | <b>310.166</b> |

**Balance 31. december**

---

| <b>Aktiver</b>                 | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                    |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                         |                         |
| 1 Grunde og bygninger          | <u>6.087.128</u>        | <u>6.216.484</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.087.128</u>        | <u>6.216.484</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u><b>6.087.128</b></u> | <u><b>6.216.484</b></u> |
| <br>                           |                         |                         |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <u><b>6.087.128</b></u> | <u><b>6.216.484</b></u> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                       | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                   |                                       |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>            |                                       |                         |                         |
| 2                             | Virksomhedskapital                    | 100.000                 | 100.000                 |
| 3                             | Overført resultat                     | 1.394.962               | 1.327.666               |
| 4                             | Foreslået udbytte for regnskabsåret   | 300.000                 | 300.000                 |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>1.794.962</u></b> | <b><u>1.727.666</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                       |                         |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat         | 519.879                 | 498.544                 |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b><u>519.879</u></b>   | <b><u>498.544</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                       |                         |                         |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter        | 1.618.033               | 1.804.036               |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.618.033</u>        | <u>1.804.036</u>        |
| 5                             | Gældsforpligtelser                    | 179.209                 | 177.526                 |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder     | 1.875.170               | 1.838.348               |
|                               | Selskabsskat                          | 0                       | 68.197                  |
|                               | Anden gæld                            | 99.875                  | 102.167                 |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.154.254</u>        | <u>2.186.238</u>        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>3.772.287</u></b> | <b><u>3.990.274</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>6.087.128</u></b> | <b><u>6.216.484</u></b> |

**Noter**

|  | 2016              | 2015              |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Grunde og bygninger</b>                  |                   |                   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2016                        | 8.733.908         | 8.733.908         |                   |                   |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>              | <b>8.733.908</b>  | <b>8.733.908</b>  |                   |                   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016           | -2.517.424        | -2.388.068        |                   |                   |
| Årets af-/nedskrivninger                       | -129.356          | -129.356          |                   |                   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b> | <b>-2.646.780</b> | <b>-2.517.424</b> |                   |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> | <b>6.087.128</b>  | <b>6.216.484</b>  |                   |                   |
| <b>2. Virksomhedskapital</b>                   |                   |                   |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016              | 100.000           | 100.000           |                   |                   |
|  | <b>100.000</b>    | <b>100.000</b>    |                   |                   |
| <b>3. Overført resultat</b>                    |                   |                   |                   |                   |
| Årets overførte overskud eller underskud       | 1.394.962         | 1.327.666         |                   |                   |
|  | <b>1.394.962</b>  | <b>1.327.666</b>  |                   |                   |
| <b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>  |                   |                   |                   |                   |
| Udbytte 1. januar 2016                         | 300.000           | 0                 |                   |                   |
| Udbytte for regnskabsåret                      | 0                 | 300.000           |                   |                   |
|  | <b>300.000</b>    | <b>300.000</b>    |                   |                   |
| <b>5. Gældsforpligtelser</b>                   |                   |                   |                   |                   |
|  | <b>Afdrag</b>     | <b>Restgæld</b>   | <b>Gæld i alt</b> | <b>Gæld i alt</b> |
|  | <b>første år</b>  | <b>efter 5 år</b> | <b>31/12 2016</b> | <b>31/12 2015</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 179.209           | 903.777           | 1.797.242         | 1.981.562         |
|  | <b>179.209</b>    | <b>903.777</b>    | <b>1.797.242</b>  | <b>1.981.562</b>  |