

# **Ejendomsselskabet Hvidbjerg ApS**

**Bredgade 3, Hvidbjerg, 7790 Thyholm**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2016.

---

**Michael Dølrath Sørensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thyholm, den 17. marts 2016

### **Direktion**

Michael Dølrath Sørensen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Hvidbjerg ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hvidbjerg ApS 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 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

Hurup, den 17. marts 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kr. Yde  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hvidbjerg ApS Bredgade 3, Hvidbjerg 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 Møllevænget 17 7760 Hurup
<b>Bankforbindelser</b>	Hvidbjerg Bank Østergade 2 7790 Thyholm

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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**

### **Bruttofortjeneste**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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 på 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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	50

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 generalforsamlingen.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>671.483</b>	<b>661.627</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-129.356	-1.945.356
<b>Driftsresultat</b>	<b>542.127</b>	<b>-1.283.729</b>
Andre finansielle indtægter	-5.342	3.759
Øvrige finansielle omkostninger	-133.524	-179.814
<b>Resultat før skat</b>	<b>403.261</b>	<b>-1.459.784</b>
Skat af årets resultat	-93.095	-117.203
<b>Årets resultat</b>	<b>310.166</b>	<b>-1.576.987</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	10.166	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.576.987
<b>Disponeret i alt</b>	<b>310.166</b>	<b>-1.576.987</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2 Grunde og bygninger		<u>6.216.484</u>	<u>6.345.840</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.216.484</u>	<u>6.345.840</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.216.484</b></u>	<u><b>6.345.840</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>6.216.484</b></u>	<u><b>6.345.840</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	100.000	100.000
5 Overført resultat	1.327.666	1.317.500
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.727.666</u></b>	<b><u>1.417.500</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	498.544	473.646
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>498.544</u></b>	<b><u>473.646</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.804.036	1.976.540
Gæld til pengeinstitutter	0	496.299
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.804.036</u>	<u>2.472.839</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	177.526	557.625
Gæld til tilknyttede virksomheder	46.751	0
Gæld til associerede virksomheder	1.791.597	1.325.172
Selskabsskat	68.197	46.751
Anden gæld	102.167	52.307
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.186.238</u>	<u>1.981.855</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.990.274</u></b>	<b><u>4.454.694</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.216.484</u></b>	<b><u>6.345.840</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2015		8.733.908
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b><u>8.733.908</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		2.388.068
Årets afskrivninger		<u>129.356</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<b><u>2.517.424</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>6.216.484</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	0	2.689.897
Overført til frie reserver	<u>0</u>	<u>-2.689.897</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført fra frie reserver	0	2.689.897
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.327.666</u>	<u>-1.372.397</u>
	<b><u>1.327.666</u></b>	<b><u>1.317.500</u></b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>300.000</u>	<u>0</u>

## Noter

<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b><u>300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	177.526	1.090.080	1.981.562	2.152.165
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>878.299</u>
	<b><u>177.526</u></b>	<b><u>1.090.080</u></b>	<b><u>1.981.562</u></b>	<b><u>3.030.464</u></b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.981 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.216 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr. er deponeret følgende:

Kr. 6.400.000 ejerpantebrev i matr. nr. 39 an, Bredgade 3, Hvidbjerg

Kr. 1.300.000 ejerpantebrev i matr. nr. 39 an, Bredgade 3, Hvidbjerg

Kr. 600.000 ejerpantebrev i matr. nr. 39 an, Bredgade 3, Hvidbjerg

Kr. 500.000 ejerpantebrev i matr. nr. 38 b, Bredgade 4, Hvidbjerg

Der er pantsætningsforbud (personbogen) overfor Hvidbjerg Bank A/S.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Spar Hvidbjerg A/S banklån. Selskabets bankgæld udgør pr. 31. december 2015 i alt 0 t.kr.

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

MDS Holding ApS,

## **Noter**

---

### **Ejerforhold (fortsat)**