



# H.C. Ejendomme, Venslev ApS

Bygaden 22 A, Venslev, 4050 Skibby

CVR-nr. 35 52 78 42

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016

---

Bjarne Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for H.C. Ejendomme, Venslev ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 23. maj 2016

### **Direktion**

Hans Christian Nielsen

Lars Peter Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i H.C. Ejendomme, Venslev ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for H.C. Ejendomme, Venslev 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 erklæringer**

---

### **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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 23. maj 2016

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Hans H. Hansen  
statsautoriseret revisor

Kristian K. Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

H.C. Ejendomme, Venslev ApS  
Bygaden 22 A  
Venslev  
4050 Skibby

CVR-nr.: 35 52 78 42  
Stiftet: 6. november 2013  
Hjemsted: Frederikssund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Hans Christian Nielsen  
Lars Peter Nielsen

**Revision**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Dattervirksomhed**

Købmandshandel Venslev ApS, Skibby

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve, eje, administrere og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 680 t.kr. mod 823 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -469 t.kr. mod 51 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatet af selskabets primære drift, udlejningsaktiviteten ligger på samme indtjeningsniveau som tidligere. Årets resultat er påvirket af indregnet resultatandel, underskud i dattervirksomheden Købmandshandel Venslev ApS med -747 t.kr.

Selskabet har ydet et koncerntilskud på 750 t.kr. til dattervirksomheden Købmandshandel Venslev ApS for understøttelse af selskabets kapitalgrundlag, som pr. 31. december 2015 udgør 53 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>680.040</b>	<b>823</b>
Personaleomkostninger	0	-500
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-256.025	-238
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>424.015</b>	<b>85</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-746.893	0
Andre finansielle indtægter	17.275	31
Øvrige finansielle omkostninger	-75.786	-46
<b>Resultat før skat</b>	<b>-381.389</b>	<b>70</b>
2 Skat af årets resultat	-87.263	-19
<b>Årets resultat</b>	<b>-468.652</b>	<b>51</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	51
Disponeret fra overført resultat	-468.652	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-468.652</b>	<b>51</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	13.021.522	11.244
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.021.522</u>	<u>11.244</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	53.107	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>53.107</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.074.629</u></b>	<b><u>11.244</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udstillingshuse og byggegrunde	0	2.034
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>2.034</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	483.429	901
	Udskudte skatteaktiver	16.523	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	63
	Andre tilgodehavender	621.093	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.121.045</u>	<u>964</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.275.633</u>	<u>316</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.396.678</u></b>	<b><u>3.314</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.471.307</u></b>	<b><u>14.558</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	80.000	80
6 Overført resultat	10.174.054	10.643
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.254.054</b>	<b>10.723</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	3
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.812.000	2.812
Deposita	446.401	428
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.258.401	3.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.575	513
Selskabsskat	106.620	0
Anden gæld	2.767.976	72
Periodeafgrænsningsposter	46.681	7
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.958.852	592
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.217.253</b>	<b>3.832</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.471.307</b>	<b>14.558</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	256.025	238
	<b>256.025</b>	<b>238</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	106.620	37
Årets regulering af udskudt skat	-19.357	-18
	<b>87.263</b>	<b>19</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	11.510.000	13.580
Overført omsætningsaktiver	2.070.000	-2.070
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.580.000</b>	<b>11.510</b>
Af- og nedskrivninger primo	-266.489	-64
Årets afskrivninger	-256.025	-238
Overført omsætningsaktiver	-35.964	36
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-558.478</b>	<b>-266</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.021.522</b>	<b>11.244</b>

## Noter

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Tilgang i årets løb	800.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>800.000</b>	<b>0</b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-746.893	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-746.893</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>53.107</b>	<b>0</b>

### Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Købmandshandel Venslev ApS	Skibby	100 %

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80
	<b>80.000</b>	<b>80</b>

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	10.642.706	10.592
Årets overførte overskud eller underskud	-468.652	51
	<b>10.174.054</b>	<b>10.643</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.812 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.734 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Hjemmegaard er pantstiftende vedtægter lyst med i alt 90 t.kr. i ovenstående grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.734 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for H.C. Ejendomme, Venslev 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til drift af ejendommene samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **Finansielle poster**

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

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Bygninger 40 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.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.



### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter H.C. Ejendomme, Venslev ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.