



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HC KELSEN INVEST APS**  
**HJARUPVEJ 30, 6200 AABENRAA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. september 2016

---

Christian Kelsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side |
|---|------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |      |
| Selskabsoplysninger.....                        | 2    |
| <b>Erklæringer</b>                              |      |
| Ledelsespåtegning.....                          | 3    |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....        | 4    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |      |
| Ledelsesberetning.....                          | 5    |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 6-8  |
| Resultatopgørelse.....                          | 9    |
| Balance.....                                    | 10   |
| Noter.....                                      | 11   |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | HC Kelsen Invest ApS<br>Hjarupvej 30<br>6200 Aabenraa                                   |
|                  | CVR-nr.: 73 26 55 17  |
|                  | Stiftet: 29. juni 1983  |
|                  | Hjemsted: Aabenraa  |
|                  | Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016   |
| <b>Direktion</b> | Christian Kelsen  |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Nordhavnsvej 12, 1. sal<br>6100 Haderslev |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for HC Kelsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 29. august 2016

Direktion

---

Christian Kelsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i HC Kelsen Invest ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for HC Kelsen Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Haderslev, den 29. august 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Ørkild Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom og formueforvaltning.

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

Selskabet har indgået aftale om afhændelse af ejendommen med overtagelse den 1. oktober 2016.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HC Kelsen Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, installationer samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Overstiger handelsværdi for grunde og bygninger væsentligt bogført værdi opskrives til forsigtigt opgjort handelsværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi herefter:

|  | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Bygninger.....                               | 50 år    | 32 %      |
| Installationer.....                          | 10 år    | 0 %       |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5-10 år  | 0 %       |

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.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

|  | Note | 2015/16<br>kr. | 2014/15<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             |      | <b>68.363</b>  | <b>87.300</b>  |
| Af- og nedskrivninger.....                 |      | -71.477        | -59.462        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                |      | <b>-3.114</b>  | <b>27.838</b>  |
| Renteindtægter.....                        |      | 73.529         | 26.440         |
| Renteudgifter.....                         |      | -3.120         | -17.876        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             |      | <b>67.295</b>  | <b>36.402</b>  |
| Skat af årets resultat.....                | 1    | 22.607         | -9.317         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                |      | <b>89.902</b>  | <b>27.085</b>  |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Udbytte for året.....                      |      | 101.200        | 100.000        |
| Anvendt af tidligere års overskud.....     |      | -11.298        | -72.915        |
| <b>I ALT</b> .....                         |      | <b>89.902</b>  | <b>27.085</b>  |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                                       | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |      | 2.050.000        | 2.121.478        |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 2    | 2.050.000        | 2.121.478        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>2.050.000</b> | <b>2.121.478</b> |
| Udskudt skatteaktiv.....                      |      | 2.328            | 0                |
| Andre tilgodehavender.....                    |      | 2.382            | 2.400            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |      | 8.000            | 8.000            |
| Tilgodehavender.....                          |      | 12.710           | 10.400           |
| Andre værdipapirer.....                       |      | 448.493          | 381.312          |
| Værdipapirer.....                             |      | 448.493          | 381.312          |
| Likvider.....                                 |      | 437.504          | 472.390          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>898.707</b>   | <b>864.102</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>2.948.707</b> | <b>2.985.580</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                  |                  |
| Selskabskapital.....                          |      | 200.000          | 200.000          |
| Reserve for nettoopskrivning.....             |      | 601.152          | 601.152          |
| Overført resultat.....                        |      | 1.689.540        | 1.700.838        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | 3    | <b>2.490.692</b> | <b>2.501.990</b> |
| Udskudt skat.....                             |      | 0                | 255.063          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |      | <b>0</b>         | <b>255.063</b>   |
| Anden gæld.....                               |      | 0                | 36.000           |
| Langfristede gældsforpligtelser.....          | 4    | 0                | 36.000           |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....      | 4    | 36.000           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 13.489           | 13.000           |
| Selskabsskat.....                             |      | 234.784          | 0                |
| Anden gæld.....                               |      | 72.542           | 79.527           |
| Udbytte.....                                  |      | 101.200          | 100.000          |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....          |      | 458.015          | 192.527          |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |      | <b>458.015</b>   | <b>228.527</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>2.948.707</b> | <b>2.985.580</b> |

## NOTER

|  | 2015/16<br>kr.         | 2014/15<br>kr.                                | Note                 |                        |
|--|------------------------|---|----------------------|------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>                              |                        |   | <b>1</b>             |                        |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....        | 234.784                | 0   |                      |                        |
| Regulering af udskudt skat.....                            | -257.391               | 9.317   |                      |                        |
|  | <b>-22.607</b>         | <b>9.317</b>                                  |                      |                        |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>                        |                        |   | <b>2</b>             |                        |
|  |                        | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |                      |                        |
|  | Grunde og<br>bygninger |   |                      |                        |
| Kostpris 1. juli 2015.....                                 | 2.059.514              | 366.585                                       |                      |                        |
| <b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>                         | <b>2.059.514</b>       | <b>366.585</b>                                |                      |                        |
| Opskrivninger 1. juli 2015.....                            | 801.536                | 0   |                      |                        |
| <b>Opskrivninger 30. juni 2016.....</b>                    | <b>801.536</b>         | <b>0</b>                                      |                      |                        |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....                    | 739.572                | 366.585                                       |                      |                        |
| Årets afskrivninger .....                                  | 71.478                 | 0   |                      |                        |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>            | <b>811.050</b>         | <b>366.585</b>                                |                      |                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>            | <b>2.050.000</b>       | <b>0</b>                                      |                      |                        |
| <br><b>Egenkapital</b>                                     |                        |   | <b>3</b>             |                        |
|  | Selskabs-<br>kapital   | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning          | Overført<br>resultat | I alt                  |
| Egenkapital 1. juli 2015.....                              | 200.000                | 601.152                                       | 1.700.838            | 2.501.990              |
| Forslag til årets resultatdisponering.....                 |                        |   | -11.298              | -11.298                |
| <b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>                      | <b>200.000</b>         | <b>601.152</b>                                | <b>1.689.540</b>     | <b>2.490.692</b>       |
| Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år. |                        |   |                      |                        |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 |                        |   |                      | <b>4</b>               |
|  | 1/7 2015<br>gæld i alt | 30/6 2016<br>gæld i alt                       | Afdrag<br>næste år   | Restgæld<br>efter 5 år |
| Anden gæld.....  | 36.000                 | 36.000  | 36.000               | 0                      |
|  | <b>36.000</b>          | <b>36.000</b>                                 | <b>36.000</b>        | <b>0</b>               |