

**Ejendomsselskabet Hencar A/S**

**Friggsvej 13  
9800 Hjørring**

**CVR-nummer 75939515**

**Årsrapport**

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

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



---

Carsten Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Hencar A/S  
Friggsvej 13  
9800 Hjørring

CVR-nummer: 75939515  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Henriette S. Nielsen, Formand  
Carsten Nielsen, Medlem  
Karl Børge Nielsen, Medlem

### Direktion

Carsten Nielsen

### Tilknyttede virksomheder

Tokani ApS  
Friggsvej 13  
9800 Hjørring

HC Hytteinvest AS  
Friggsvej 13  
9800 Hjørring

### Associerede virksomheder

Vendel invest A/S  
Degnebakken 6  
9830 Tårs

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Hencar A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 5. juni 2016

### Direktionen:



Carsten Nielsen

### Bestyrelsen:



Henriette S. Nielsen,  
Formand



Carsten Nielsen,



Karl Børge Nielsen

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for ikke tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægt fra investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, vedligehold m.m.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. 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 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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af grunde, som indregnes til kostpris. Der afskrives ikke på grundene.

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Diskonteringsgrundlaget opgøres ud fra de forventede fremtidige lejeindtægter og driftsomkostninger, herunder ejendomsskat, forsikringer og vedligeholdelse. Diskonteringsfaktoren fastsættes ud fra afkastet på lignende erhvervslejemål.

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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 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 nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets



## Anvendt regnskabspraksis

---

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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2015	2014
		DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>257.022</b>	<b>-55</b>
	Andre driftsomkostninger	0	-829
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>257.022</b>	<b>-884</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-73.708	-568
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-444.033	2.816
1	Finansielle indtægter	16.723	44
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-671.661	0
	Finansielle omkostninger	-468.069	-1.260
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.383.725</b>	<b>147</b>
2	Skat af årets resultat	11.984	29
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.371.741</b>	<b>176</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-1.371.741	176
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-1.371.741</b>	<b>176</b>

Note	Balance	2015	2014
		DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	2.590.390	0
	Investeringsejendomme	0	3.700
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.590.390</b>	<b>3.700</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	164.648	214
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.256.550	5.801
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	152.625	153
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5.573.823</b>	<b>6.167</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.164.213</b>	<b>9.867</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	386
	Udskudte skatteaktiver	32.721	32
	Andre tilgodehavender	2.838.154	1.006
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.870.875</b>	<b>1.424</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.252</b>	<b>116</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.877.127</b>	<b>1.540</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.041.340</b>	<b>11.407</b>

Note	Balance	2015	2014
		DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	2.761.609	4.133
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.261.609</b>	<b>4.633</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	2.285
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>2.285</b>
	Kreditinstitutter	7.285.911	3.976
	Anden gæld	493.821	512
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.779.732</b>	<b>4.489</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.779.732</b>	<b>6.774</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.041.340</b>	<b>11.407</b>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	28
Renteindtægter, associerede virksomheder	8.000	8
Andre finansielle indtægter	8.723	8
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>16.723</b>	<b>44</b>

### 2 Skat af årets resultat

Regulerin af udskudt skat	-350	8
Regulering af tidl. års skat	-11.634	-37
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-11.984</b>	<b>-29</b>

### 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	514.536	515
Afgang i årets løb	-389.536	-390
Kostpris 31. december	125.000	125

Værdireguleringer 1. januar	89.231	55
Årets resultatandel	-49.583	34
Værdireguleringer 31. december	39.648	89

<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>164.648</b>	<b>214</b>
---	----------------	------------

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejd.selsk. Tokani ApS	Hjørring	100%

### 4 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	1.283.185	1.283
Kostpris 31. december	1.283.185	1.283

Værdireguleringer 1. januar	4.517.398	1.751
Årets resultatandel	-444.033	2.908
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	-92
Udloddet udbytte	-100.000	-50
Værdireguleringer 31. december	3.973.365	4.517

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>5.256.550</b>	<b>5.801</b>
---	------------------	--------------

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Vendel Invest A/S	Hjørring	33%

## Noter

---

### 5 Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar	152.625	153
Kostpris 31. december	<u>152.625</u>	<u>153</u>

<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>152.625</u></b>	<b><u>153</u></b>
--	-----------------------	-------------------

### 6 Egenkapital

	Virksom- hedskapita l	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	4.133	4.633
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.372</u>	<u>-1.372</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>500</u></b>	<b><u>2.762</u></b>	<b><u>3.262</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000, der giver pant i grundene, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.590.