

**HS REVISION**

Registreret revisionsaktieselskab

Henning Studsgaard
Annette Frost Studsgaard
Henning Nielsen
Jette Nielsen
Peter Wulff Andersen

Torvegade 7, 9490 Pandrup

Vestergade 3, 9460 Brovst

Tlf. 99 730 300

Fax 99 730 301

CVR-nr. 25 12 12 60

e-mail: hs@hsrevi.dkwww.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSR*

Årsrapport for 2014

13. regnskabsår

Hvetbo Ejendomsinvest A/S

c/o Mogens Fransen Isaksvej 51
9490 Pandrup

CVR-nr. 26 61 51 94

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2015.

Dirigent: _____
Mogens Fransen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Hvetbo Ejendomsinvest A/S .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 6. februar 2015.

Direktion

Tonni Studsbjerg

Bestyrelse

Mogens Fransen

Niels Christian Hem

Mette Lindhardt

Tonni Studsbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hvetbo Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hvetbo Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Pandrup, den 6. februar 2015

Henning Studsgaard Revision
Registreret revisionsaktieselskab

Henning Studsgaard
Registreret revisor
FSR – danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hvetbo Ejendomsinvest A/S c/o Mogens Fransen 9490 Pandrup
	CVR-nr.: 26 61 51 94 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Fransen Niels Christian Hem Mette Lindhardt Tonni Studsbjerg
Direktion	Tonni Studsbjerg
Revisor	Henning Studsgaard Revision Registreret revisionsaktieselskab Torvegade 7 9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvetbo Ejendomsinvest A/S for 2014 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Finansielle indtægter

Renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på gæld samt låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 24,5.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "selskabsskat" under gældsforpligtelser.

Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under "Tilgodehavender fra dattervirksomheder" eller "Gæld til dattervirksomheder".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”bruttofortjeneste”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende til moderselskab, måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder omfatter tilgodehavende som følge af sambeskatningen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Bruttofortjeneste”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter beløb som følge af sambeskatningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> tkr.
Bruttofortjeneste		2.542.000	1.602
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		1.767	12
Ordinært resultat før finansielle poster		2.540.233	1.590
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		51.238	23
Andre finansielle indtægter		-203	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		2.936	0
Andre finansielle omkostninger		873.080	929
Resultat før skat		1.715.253	684
Skat af årets resultat	1	-53.493	32
Årets resultat		1.768.746	652
 Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		5.095.661	4.443
Årets resultat		1.768.746	652
Til disposition		6.864.407	5.096
Overført til næste år		6.864.407	5.096
Disponeret i alt		6.864.407	5.096

Balance 31. december

	Note	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		27.600.000	26.731
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		<u>0</u>	<u>2</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2	<u>27.600.000</u>	<u>26.733</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.600.000</u>	<u>26.733</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.395.876	1.138
Andre tilgodehavender		<u>8.771</u>	<u>11</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.404.647</u>	<u>1.149</u>
Likvide beholdninger		<u>8.060</u>	<u>10</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>1.412.707</u>	<u>1.160</u>
Aktiver i alt.....		<u>29.012.707</u>	<u>27.892</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.500.000	1.500
Overført resultat		6.864.407	5.096
Egenkapital i alt	3	<u>8.364.407</u>	<u>6.596</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		0	256
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>256</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		11.014.373	11.864
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4	<u>11.014.373</u>	<u>11.864</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		633.000	210
Kreditinstitutter i øvrigt		8.445.057	8.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.500	18
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		329.996	73
Anden gæld		207.374	100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.633.927</u>	<u>9.176</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.648.300</u>	<u>21.040</u>
Passiver i alt.....		<u>29.012.707</u>	<u>27.892</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		
Ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2014 kr.	2013 tkr.
	Skat af årets resultat	202.920	55
	Udskudt skat af årets resultat	-256.413	22
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-45
	Skat af årets resultat i alt	-53.493	32

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger kr.	Andre anl., driftsmatr. og inventar kr.
	Kostpris primo	32.279.397	60.000
	Kostpris ultimo	32.279.397	60.000
	Regulering til dagsværdi, primo	-5.548.517	0
	Årest regulering til dagsværdi	869.120	0
	Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.679.397	0
	Af- og nedskrivninger, primo	0	58.233
	Årets af- og nedskrivninger	0	1.767
	Af- og nedskrivninger, ultimo	0	60.000
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	27.600.000	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af det vurderede markedsniveau.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6%

Noter til årsrapporten

3	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo.....	1.500.000	5.095.661	6.595.661
	Årets resultat.....	0	1.768.746	1.768.746
	Saldo ultimo.....	1.500.000	6.864.407	8.364.407

Selskabskapitalen er sammensat af 1.500 aktier á DKK 1.000

Selskabskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 8.675.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 11.647 er givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2014 udgør tkr. 27.600.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskatningsselskaberne for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Spar Hvetbo Fonden, Isaksvej 51, 9490 Pandrup