

**Ejendomsselskabet Hencar A/S**

**CVR-nummer 75939515**

**Årsrapport 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2015



Carsten Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	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 2014 - 31. december 2014

### Bestyrelse

Henriette S. Nielsen, Formand  
Carsten Nielsen, Medlem  
Tove Snebang 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 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 17. juni 2015

### Direktionen:



Carsten Nielsen

### Bestyrelsen:



Henriette S. Nielsen,  
Formand



Carsten Nielsen,



Tove Snebang 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 mindre 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 tilbageførsler 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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 administrationsselskab 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**

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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 nettosalgpris 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 nominel 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 nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2014	2013
		DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-55.168</b>	<b>66</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-14
	Andre driftsomkostninger	-829.321	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-884.488</b>	<b>52</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-568.290	18
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2.815.926	631
1	Finansielle indtægter	44.078	155
	Finansielle omkostninger	-1.260.477	-708
	<b>Resultat før skat</b>	<b>146.749</b>	<b>147</b>
2	Skat af årets resultat	28.887	-25
	<b>Årets resultat</b>	<b>175.636</b>	<b>123</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	175.636	123
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>175.636</b>	<b>123</b>

Note	<b>Balance</b>	2014	2013
		DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	0	2.573
	Investeringsejendomme	3.700.000	4.438
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	56
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.700.000</b>	<b>7.067</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	214.231	560
	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.800.583	3.085
	Andre værdipapirer og kapitalandele	152.625	153
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6.167.439</b>	<b>3.797</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.867.439</b>	<b>10.864</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	385.687	3.335
	Udskudte skatteaktiver	32.371	41
	Andre tilgodehavender	1.006.183	1.132
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.424.241</b>	<b>4.508</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>115.818</b>	<b>3</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.540.059</b>	<b>4.511</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.407.498</b>	<b>15.374</b>

Note	Balance	2014	2013
		DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	4.133.350	4.008
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.633.350</b>	<b>4.508</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.285.185	3.764
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.285.185</b>	<b>3.764</b>
	Kreditinstitutter	3.976.470	3.796
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
	Selskabsskat	0	3
	Anden gæld	512.493	3.304
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.488.963</b>	<b>7.102</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.774.148</b>	<b>10.867</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.407.498</b>	<b>15.374</b>
4	Eventualaktiver		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	27.906	91
Renteindtægter, associerede virksomheder	8.000	8
Andre finansielle indtægter	8.173	55
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>44.078</b>	<b>155</b>

### 2 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	17
Regulerin af udskudt skat	8.413	-11
Regulering af tidl. års skat	-37.300	19
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-28.887</b>	<b>25</b>

### 3 Egenkapital

	Virksom- hedskapita l	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	4.008	4.508
Korektion som følge af fundamentale fejl	0	-50	-50
Årets resultat	0	176	176
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>4.133</b>	<b>4.633</b>

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

### 4 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 32.369 DKK.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, T.EUR 307, er der tinglyst pantebrev i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør TDKK 3.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.400, der giver pant i ejendommen, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør TDKK 3.700.