

Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS

Kådhøjvej 4 A, 8530 Hjortshøj

CVR-nr. 12 64 08 46

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2019

Dirigent:



Arne Andersen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. december 2019
Direktion:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Arne Andersen'.

Arne Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 5. december 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henry Vesterholm

statsaut. revisor

mne10157



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS
Adresse, postnr., by	Kådthøjvej 4 A, 8530 Hjortshøj
CVR-nr.	12 64 08 46
Stiftet	1. august 1988
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Arne Andersen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udleje af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på 52.302 kr. mod et underskud på 126.398 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en negativ egenkapital på 2.338.372 kr.

Selskabet har tabt mere en halvdelen af selskabskapitalen, og forventer at reetablere denne via fremadrettet drift samt eventuel tilskud fra moderselskabet.

Moderselskabet indestår for at tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til at sikre den budgetterede drift i 2019.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	Bruttofortjeneste/bruttotab	65.650	-4.955
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.705	-30.356
	Resultat før finansielle poster	<u>43.945</u>	<u>-35.311</u>
4	Finansielle omkostninger	-104.178	-91.087
	Resultat før skat	<u>-60.233</u>	<u>-126.398</u>
	Skat af årets resultat	7.931	0
	Årets resultat	<u><u>-52.302</u></u>	<u><u>-126.398</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-52.302</u>	<u>-126.398</u>
		<u><u>-52.302</u></u>	<u><u>-126.398</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	132.724	154.429
		<u>132.724</u>	<u>154.429</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>132.724</u>	<u>154.429</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	42.616
	Tilgodehavende selskabsskat	7.931	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.515	4.120
		<u>12.446</u>	<u>46.736</u>
	Likvide beholdninger	<u>101.148</u>	<u>32.799</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>113.594</u>	<u>79.535</u>
	AKTIVER I ALT	<u>246.318</u>	<u>233.964</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-2.463.372	-2.411.070
	Egenkapital i alt	<u>-2.338.372</u>	<u>-2.286.070</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	183.940	224.744
		<u>183.940</u>	<u>224.744</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	40.805	38.922
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.700	15.451
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.008.032	1.930.800
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	316.020	303.864
	Anden gæld	18.193	6.253
		<u>2.400.750</u>	<u>2.295.290</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.584.690</u>	<u>2.520.034</u>
	PASSIVER I ALT	<u>246.318</u>	<u>233.964</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige forhold vedrørende virksomhedens fortsatte drift
- 3 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	-2.411.070	-2.286.070
Overført via resultatdisponering	0	-52.302	-52.302
Egenkapital 30. juni 2019	<u>125.000</u>	<u>-2.463.372</u>	<u>-2.338.372</u>

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af årets lejeindtægter.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20 år
---------------------	-------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager en virksomhed med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra en virksomhed, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

2 Særlige forhold vedrørende virksomhedens fortsatte drift

Selskabet har tabt mere en halvdelen af selskabskapitalen, og forventer at reetablere denne via fremadrettet drift samt eventuel tilskud fra moderselskabet.

Moderselskabet indestår for at tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til at sikre den budgetterede drift i 2019.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	77.232	74.256
Renteomkostninger i øvrigt	26.946	16.831
	<u>104.178</u>	<u>91.087</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2018	739.842
Kostpris 30. juni 2019	739.842
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	585.413
Årets afskrivninger	21.705
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	607.118
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>132.724</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 49 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden AA-Service og Transport Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb



Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 225 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 133 t.kr.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på 200 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld. Der er ingen aktuel bankgæld.