

# Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS

Kådhøjvej 4 A, 8530 Hjortshøj

CVR-nr. 12 64 08 46



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. november 2016

Som dirigent:



Arne Andersen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Hjortshøj 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. november 2016

Direktion:



Arne Andersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29. november 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henry Vesterholm  
statsaut. revisor



Gitte Nybro Søndergaard  
reg. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS
Adresse, postnr., by	Kådhøjvej 4 A, 8530 Hjortshøj
CVR-nr.	12 64 08 46
Stiftet	1. august 1988
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Arne Andersen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udleje af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2015/16 udviser et resultat på -177.404 kr. mod -205.937 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på 1.825.738 kr.

Selskabet har pr. 30. juni 2016 en egenkapital på -1.825 t.kr., og har således tabt mere end 50 % af andelskapitalen. Ledelsen forventer at retablere kapitalen ved fremtidig overskud og gældskonvertering.

Moderselskabet indestår for likviditet til det kommende års daglige drift.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

#### Forventet udvikling

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet kan opnå et positivt resultat i regnskabsåret 2016/17.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Nettoomsætning	44.300	104.550
	Eksterne omkostninger	-79.992	-138.786
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-35.692</b>	<b>-34.236</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-42.488	-68.356
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-78.180</b>	<b>-102.592</b>
3	Finansielle omkostninger	-99.224	-103.345
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-177.404</b>	<b>-205.937</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-177.404</b>	<b>-205.937</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-177.404	-205.937
		-177.404	-205.937

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	215.141	245.497
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.831	14.963
		<u>217.972</u>	<u>260.460</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>217.972</u>	<u>260.460</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudte skatteaktiver	175.000	175.000
	Andre tilgodehavender	853	1.883
	Periodeafgrænsningsposter	4.121	14.011
		<u>179.974</u>	<u>190.894</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>5.462</u>	<u>8.386</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>185.436</u>	<u>199.280</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>403.408</u>	<u>459.740</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.950.738	-1.773.334
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-1.825.738</u>	<u>-1.648.334</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	300.791	336.203
		<u>300.791</u>	<u>336.203</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	35.411	33.776
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.785.144	1.680.768
6	Anden gæld	107.800	57.327
		<u>1.928.355</u>	<u>1.771.871</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.229.146</u>	<u>2.108.074</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>403.408</u>	<u>459.740</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-1.773.334	-1.648.334
Årets resultat	0	-177.404	-177.404
Egenkapital 30. juni 2016	<u>125.000</u>	<u>-1.950.738</u>	<u>-1.825.738</u>

Anpartskapitalen består af 1.250 anparter af 100 kr.

Anpartskapitalen er uændret de sidste 5 år.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

#### 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

#### 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.

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 aktiver

Materielle aktiver 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.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 nettosalgspris 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 diskonteringsrate 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til netto realisationsværdi.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Modererselskabet AA-Service og Transport Holding ApS indestår for likviditet til det kommende års daglige drift.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

kr.	2015/16	2014/15
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	68.376	76.610
Renteomkostninger i øvrigt	30.848	26.735
	<u>99.224</u>	<u>103.345</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2015	739.842	263.614	1.003.456
Kostpris 30. juni 2016	739.842	263.614	1.003.456
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	494.345	248.651	742.996
Årets afskrivninger	30.356	12.132	42.488
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	524.701	260.783	785.484
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>215.141</u>	<u>2.831</u>	<u>217.972</u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 141 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2015/16	2014/15
<b>6 Anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	107.800	57.328
	<u>107.800</u>	<u>57.328</u>

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AA-Service og Transport Holding ApS som administrationselskab, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 336 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 215 t.kr.

#### 9 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
AA-Service og Transport Holding ApS	Kådhøjvej 4A, 8530 Hjortshøj