

# Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS

Kådhøjvej 4 A, 8530 Hjortshøj

CVR-nr. 12 64 08 46

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2017

Dirigent:

*Anne Andersen*





## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                        | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæringer      | 3  |
| Ledelsesberetning                        | 5  |
| Oplysninger om selskabet                 | 5  |
| Beretning                                | 6  |
| Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017 | 7  |
| Resultatopgørelse                        | 7  |
| Balance                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                     | 9  |
| Noter                                    | 10 |

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. december 2017

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 2016 - 30. juni 2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

### *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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 7. december 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henry Vesterholm  
statsaut. revisor





## 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 2016 - 30. juni 2017   |
| Direktion            | Arne Andersen, direktør  |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>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 2016/17 udviser et resultat på -333.935 kr. mod -177.404 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på 2.159.672 kr.

Selskabet har pr. 30. juni 2017 en egenkapital på -2.160 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 2017/18.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | <u>2016/17</u>  | <u>2015/16</u>  |
|------|---|-----------------|-----------------|
|      | Nettoomsætning  | 54.000          | 44.300          |
|      | Eksterne omkostninger   | -86.958         | -79.992         |
|      | <b>Bruttoresultat</b>   | <b>-32.958</b>  | <b>-35.692</b>  |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -33.187         | -42.488         |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | <b>-66.145</b>  | <b>-78.180</b>  |
| 3    | Finansielle omkostninger  | -92.790         | -99.224         |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | <b>-158.935</b> | <b>-177.404</b> |
|      | Skat af årets resultat  | -175.000        | 0               |
|      | <b>Årets resultat</b>   | <b>-333.935</b> | <b>-177.404</b> |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |                 |                 |
|      | Overført resultat   | -333.935        | -177.404        |
|      |   | <u>-333.935</u> | <u>-177.404</u> |



## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Balance

| Note | kr.  | 2016/17           | 2015/16           |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                                     |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                               |                   |                   |
| 4    | Materielle anlægsaktiver                           |                   |                   |
|      | Grunde og bygninger                                | 184.785           | 215.141           |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            | 0                 | 2.831             |
|      |  | <u>184.785</u>    | <u>217.972</u>    |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                         | <u>184.785</u>    | <u>217.972</u>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                           |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                             |                   |                   |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser        | 4.500             | 0                 |
|      | Udskudte skatteaktiver                             | 0                 | 175.000           |
|      | Andre tilgodehavender                              | 1.484             | 853               |
|      | Periodeafgrænsningsposter                          | 4.468             | 4.121             |
|      |  | <u>10.452</u>     | <u>179.974</u>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                        | <u>6.874</u>      | <u>5.462</u>      |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     | <u>17.326</u>     | <u>185.436</u>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                               | <u>202.111</u>    | <u>403.408</u>    |
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                   |
|      | Selskabskapital                                    | 125.000           | 125.000           |
|      | Overført resultat                                  | -2.284.672        | -1.950.737        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>-2.159.672</u> | <u>-1.825.737</u> |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                   |                   |
| 5    | Langfristede gældsforpligtelser                    |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 263.666           | 300.791           |
|      |  | <u>263.666</u>    | <u>300.791</u>    |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| 5    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 37.125            | 35.411            |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 1.856.544         | 1.785.144         |
| 6    | Anden gæld   | 204.448           | 107.799           |
|      |  | <u>2.098.117</u>  | <u>1.928.354</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>2.361.783</u>  | <u>2.229.145</u>  |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u>202.111</u>    | <u>403.408</u>    |

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

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                               | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2016          | 125.000                | -1.950.737               | -1.825.737        |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0                      | -333.935                 | -333.935          |
| Egenkapital 30. juni 2017         | <u>125.000</u>         | <u>-2.284.672</u>        | <u>-2.159.672</u> |

Anpartskapitalen består af 1.250 anparter af 100 kr.

Anpartskapitalen er uændret de sidste 5 år.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjortshøj ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### 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  |

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

#### 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.



## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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. 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 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 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.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

#### 2 Særlige forhold vedrørende virksomhedens fortsatte drift

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

Selskabet har pr. 30. juni 2017 en egenkapital på -2.160 t.kr., og har således tabt mere end 50 % af anpartskapitalen. Ledelsen forventer at retablere kapitalen ved fremtidig overskud og gældskonvertering.

| kr.  | 2016/17       | 2015/16       |
|--|---------------|---------------|
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |               |               |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 71.400        | 68.376        |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 21.390        | 30.848        |
|  | <u>92.790</u> | <u>99.224</u> |

#### 4 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                 | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt          |
|-------------------------------------|---------------------|---|----------------|
| Kostpris 1. juli 2016               | 739.842             | 263.614                                 | 1.003.456      |
| Kostpris 30. juni 2017              | 739.842             | 263.614                                 | 1.003.456      |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2016  | 524.701             | 260.783                                 | 785.484        |
| Årets afskrivninger                 | 30.356              | 2.831                                   | 33.187         |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2017 | 555.057             | 263.614                                 | 818.671        |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017 | <u>184.785</u>      | <u>0</u>                                | <u>184.785</u> |

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 96 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

| kr.                         | 2016/17        | 2015/16        |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>6 Anden gæld</b>         |                |                |
| Andre skyldige omkostninger | 204.450        | 107.800        |
|                             | <u>204.450</u> | <u>107.800</u> |

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med AA-Service og Transport Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 301 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 185 t.kr.

Ydermere er der et ejerpantebrev på 200 t.kr.

#### 9 Nærtstående parter

##### 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 |