

---

# ***Ejendomsaktieselskabet Højbanetorvet 1, Vejle***

Gårslev Bygade 14, 7080 Børkop

## **Årsrapport for 2016/17** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 16 25 55 80

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/10 2017

Poul A. Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsaktieselskabet Højbanetorvet 1, Vejle.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gårslev, den 9. oktober 2017

## Direktion

Poul A. B. Nielsen

## Bestyrelse

Poul A. B. Nielsen

Sofie Buhl Nielsen

Bent E. B. Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Højbanetorvet 1, Vejle

## Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Højbanetorvet 1, Vejle for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 9. oktober 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Elbæk Jensen  
statsautoriseret revisor

Kim Nygaard  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Højbanetorvet 1, Vejle Gårslev Bygade 14 7080 Børkop  Telefon: 75866727 Telefax: 75868844  CVR-nr.: 16 25 55 80 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Stiftet: 29. juni 1992 Regnskabsår: 26. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Poul A. B. Nielsen Sofie Buhl Nielsen Bent E. B. Nielsen
<b>Direktion</b>	Poul A. B. Nielsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Højbanetorvet 1, Vejle for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er udlejning af fast ejendom

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 25.709, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.985.268.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-29.046</b>	<b>-30.532</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-19.357	-19.357
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-48.403</b>	<b>-49.889</b>
Finansielle indtægter	2	20.903	20.336
<b>Resultat før skat</b>		<b>-27.500</b>	<b>-29.553</b>
Skat af årets resultat	3	1.791	2.243
<b>Årets resultat</b>		<b>-25.709</b>	<b>-27.310</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-25.709	-27.310
		<b>-25.709</b>	<b>-27.310</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		1.445.359	1.464.716
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.445.359</b>	<b>1.464.716</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.445.359</b>	<b>1.464.716</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		565.073	572.194
Selskabsskat		1.791	2.243
<b>Tilgodehavender</b>		<b>566.864</b>	<b>574.437</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>195</b>	<b>224</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>567.059</b>	<b>574.661</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.012.418</b>	<b>2.039.377</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		-14.732	10.977
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.985.268</b>	<b>2.010.977</b>
Anden gæld		27.150	28.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.150</b>	<b>28.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.150</b>	<b>28.400</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.012.418</b>	<b>2.039.377</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>19.357</u>	<u>19.357</u>
	<b><u>19.357</u></b>	<b><u>19.357</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>20.903</u>	<u>20.336</u>
	<b><u>20.903</u></b>	<b><u>20.336</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-1.791</u>	<u>-2.243</u>
	<b><u>-1.791</u></b>	<b><u>-2.243</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		<u>1.548.596</u>
Kostpris 30. juni		<u>1.548.596</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli		83.880
Årets afskrivninger		<u>19.357</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>103.237</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b><u>1.445.359</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	2.000.000	10.977	2.010.977
Årets resultat	0	-25.709	-25.709
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-14.732</b>	<b>1.985.268</b>

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Højbanetorvet 1, Vejle for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med sit moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	80 år
-----------	-------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.