

Hornslet Ejendomsselskab A/S

Sletten 8, 8543 Hornslet

Årsrapport for

2017/18

CVR-nr. 16 99 36 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2018.

Niels Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Hornslet Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 18. december 2018

Direktion

Niels Jensen

Bestyrelse

Peter Nielsen
formand

Bent Just Petersen

Niels Jensen

Michael Strand Grue

Flemming Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hornslet Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hornslet Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 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.

Risskov, den 18. december 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hornslet Ejendomsselskab A/S
Sletten 8
8543 Hornslet

CVR-nr.: 16 99 36 03
Stiftet: 1. april 1993
Hjemsted: Syddjurs
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
25. regnskabsår

Bestyrelse

Peter Nielsen, formand
Bent Just Petersen
Niels Jensen
Michael Strand Grue
Flemming Kristensen

Direktion

Niels Jensen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme, foretage øvrige investeringsaktiviteter inden for ejendomme og værdipapirer samt finansieringsvirksomhed i øvrigt.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi og værdireguleringerne indregnes løbende i resultatopgørelsen. Ejendommen, som i 2013 opnåede alle nødvendige lokalplan godkendelser i forbindelse med et større projekt for omdannelse til boligområde, er fra ledelsens vurdering forsigtigt værdiansat, når beliggenhed og potentiale lægges til grund.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 457.835 mod 476.238 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 388.803 mod 5.398.721 incl. værdiregulering af investeringsejendom sidste år. Selskabets resultat og øvrige økonomisk udvikling for regnskabsåret anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der ventes ligeledes en tilfredsstillende økonomisk udvikling og resultat for regnskabsåret 2018/2019.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hornslet Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter ejendomsudgifter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	457.835	476.238
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	6.464.336
Resultat før finansielle poster	457.835	6.940.574
Andre finansielle indtægter	58.280	113.618
2 Øvrige finansielle omkostninger	-31.578	-116.722
Resultat før skat	484.537	6.937.470
3 Skat af årets resultat	-95.734	-1.538.749
Årets resultat	388.803	5.398.721
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	0
Overføres til overført resultat	38.803	5.398.721
Disponeret i alt	388.803	5.398.721

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	20.000.000	20.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
	Andre tilgodehavender	1.800.000	1.800.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.800.000</u>	<u>21.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	17.270
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>17.270</u>
	Likvide beholdninger	466.929	180.234
	Omsætningsaktiver i alt	<u>466.929</u>	<u>197.504</u>
	Aktiver i alt	<u>22.266.929</u>	<u>21.997.504</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
6	Overført resultat	12.918.045	12.879.241
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	0
	Egenkapital i alt	<u>15.268.045</u>	<u>14.879.241</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.791.500	3.801.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.791.500</u>	<u>3.801.800</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.724.382	2.906.076
	Selskabsskat	41.028	32.544
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.765.410</u>	<u>2.938.620</u>
8	Gældsforpligtelser	177.367	155.848
	Selskabsskat	65.551	35.001
	Anden gæld	188.856	186.994
	Periodeafgrænsningsposter	10.200	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>441.974</u>	<u>377.843</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.207.384</u>	<u>3.316.463</u>
	Passiver i alt	<u>22.266.929</u>	<u>21.997.504</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi og værdireguleringerne indregnes løbende i resultatopgørelsen. Ejendommen, som i 2013 opnåede alle nødvendige lokalplan godkendelser i forbindelse med et større projekt for omdannelse til boligområde, er efter ledelsens vurdering forsigtigt værdiansat, når beliggenhed og potentiale lægges til grund. Der kan dog være en vis usikkerhed om den præcise værdi på ejendommen.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	31.578	116.722
	<u>31.578</u>	<u>116.722</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	105.028	102.544
Årets regulering af udskudt skat	-10.300	1.437.900
Regulering af tidligere års skat	1.006	-1.695
	<u>95.734</u>	<u>1.538.749</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>7.300.304</u>	<u>7.300.304</u>
Kostpris ultimo	<u>7.300.304</u>	<u>7.300.304</u>
Regulering til dagsværdi primo	12.699.696	6.235.360
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>6.464.336</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>12.699.696</u>	<u>12.699.696</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>

Ved fastsættelse af markedsværdi (bogført værdi) er henset til at ejendommen betragtes som en projekt ejendom.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Ejendommen er efter ledelsens opfattelse forsigtigt værdiansat.

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	2.000.000	2.000.000		
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>		
<p>Aktiekapitalen består af 20.000 aktier a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>				
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	12.879.242	7.480.520		
Årets overførte overskud eller underskud	38.803	5.398.721		
	<u>12.918.045</u>	<u>12.879.241</u>		
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	0	300.000		
Udloddet udbytte	0	-300.000		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	0		
	<u>350.000</u>	<u>0</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	177.367	1.957.154	2.901.749	3.061.924
	<u>177.367</u>	<u>1.957.154</u>	<u>2.901.749</u>	<u>3.061.924</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.902, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 20.000.

Der er ydet ansvarligt lån til Varo Specialmaskiner A/S t.kr. 1.800. Lånet står tilbage for øvrige kreditorers krav og er fra långivers side uopsigeligt frem til 31/7 2020.

10. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualposter.