

Hornslet Ejendomsselskab A/S

Sletten 8, 8543 Hornslet

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 16 99 36 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2016.



Niels Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 15. december 2016

Direktion



Niels Jensen

Bestyrelse







Peter Nielsen
formand

Bent Petersen

Niels Jensen

Michael Strand Grue

Flemming Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hornslet Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hornslet Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 15. december 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45



Torben Laursen
statsautoriseret revisor

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 23. regnskabsår
Bestyrelse	Peter Nielsen, formand Bent Petersen Niels Jensen Michael Strand Grue Flemming Kristensen
Direktion	Niels Jensen
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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 464.998 mod 429.383 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 473.992 mod 481.488 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat og øvrige økonomiske udvikling for regnskabsåret anses for tilfredsstillende. Der ventes ligeledes en tilfredsstillende økonomisk udvikling og resultat for regnskabsåret 2016/2017.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der 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, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 på 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	464.998	429.383
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	75.841	-17.159
Driftsresultat	540.839	412.224
Andre finansielle indtægter	199.749	261.129
2 Øvrige finansielle omkostninger	-137.642	-230.473
Resultat før skat	602.946	442.880
3 Skat af årets resultat	-128.954	38.608
Årets resultat	473.992	481.488
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	200.000
Overføres til overført resultat	173.992	281.488
Disponeret i alt	473.992	481.488

Balance 30. september

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	13.535.664	13.535.664
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.535.664</u>	<u>13.535.664</u>
	Andre tilgodehavender	5.000.000	7.000.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>7.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.535.664</u>	<u>20.535.664</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	127.756
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>127.756</u>
	Likvide beholdninger	472.156	317.032
	Omsætningsaktiver i alt	<u>472.156</u>	<u>444.788</u>
	Aktiver i alt	<u>19.007.820</u>	<u>20.980.452</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5 Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
6 Overført resultat		7.480.520	7.306.528
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	200.000
Egenkapital i alt		<u>9.780.520</u>	<u>9.506.528</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		2.363.900	2.374.900
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.363.900</u>	<u>2.374.900</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		6.130.445	6.431.744
Selskabsskat		135.772	108.754
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.266.217</u>	<u>6.540.498</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		298.790	373.549
Gæld til associerede virksomheder		0	1.738.800
Selskabsskat		112.332	152.071
Anden gæld		186.061	184.942
Periodeafgrænsningsposter		0	109.164
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>597.183</u>	<u>2.558.526</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.863.400</u>	<u>9.099.024</u>
Passiver i alt		<u>19.007.820</u>	<u>20.980.452</u>

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	137.642	230.473
	<u>137.642</u>	<u>230.473</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	135.772	108.778
Årets regulering af udskudt skat	-11.000	-146.100
Regulering af tidligere års skat	4.182	-1.286
	<u>128.954</u>	<u>-38.608</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.300.304	7.300.304
	<u>7.300.304</u>	<u>7.300.304</u>
Kostpris ultimo		
Regulering til dagsværdi primo	6.235.360	6.235.360
	<u>6.235.360</u>	<u>6.235.360</u>
Regulering til dagsværdi ultimo		
	<u>13.535.664</u>	<u>13.535.664</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		

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

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>	
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital primo	2.000.000	2.000.000	
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	
Aktiekapitalen består af 20.000 aktier a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.			
6. Overført resultat			
Overført resultat primo	7.306.528	7.025.040	
Årets overførte overskud eller underskud	173.992	281.488	
	<u>7.480.520</u>	<u>7.306.528</u>	
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret			
Udbytte primo	200.000	400.000	
Udloddet udbytte	-200.000	-400.000	
Udbytte for regnskabsåret	300.000	200.000	
	<u>300.000</u>	<u>200.000</u>	
8. Gældsforpligtelser			
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/9 2016</u>
			<u>Gæld i alt</u>
			<u>30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	298.790	4.584.048	6.429.236
	<u>298.790</u>	<u>4.584.048</u>	<u>6.429.236</u>
			<u>6.805.293</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I grunde og bygninger med en bogført værdi på tkr. 13.536 er der tinglyst ejerpantebreve på tkr. 5.468, som ligger til sikkerhed for bank/proritetsgæld.

Der er ydet ansvarligt lån til Varo Specialmaskiner A/S tkr. 5.000. Lånet står tilbage for øvrige kreditorers krav og er fra långivers side uopsigeligt frem til 31/01 2018.

10. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualposter.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Nileda Holding ApS, Sletten 8, 8534 Hornslet, Syddjurs

Investeringselskabet af 1. oktober 1996 ApS, Stjærvej 41, 8660 Skanderborg, Skanderborg

TP Holding af 18/12 2007 ApS, Marienlystvej 37, 8660 Silkeborg, Silkeborg

M.S.Grue Holding ApS, Ørnsøvej 23, 8660 Silkeborg, Silkeborg

Baldersgård Invest ApS, Slotsvej 19, 8660 Ulstrup, Favrskov.