

**Ejendomsselskabet Hørskættten A/S**

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
dirigent

## **Indhold**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Ledespåtegning                       | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæringer  | 3  |
| Ledelsesberetning                    | 4  |
| Virksomhedsoplysninger               | 4  |
| Beretning                            | 5  |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis             | 6  |
| Resultatopgørelse                    | 10 |
| Balance                              | 11 |
| Noter                                | 13 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Hørskæften A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

Direktion:



Mikael R. Clausen

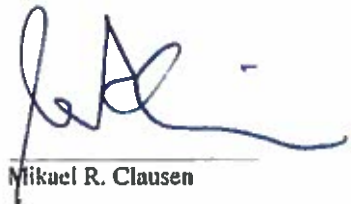
Bestyrelse:



Per Anders Avender  
formand



Jan Gunnar Blomqvist



Mikael R. Clausen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hørskæppen A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hørskæppen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### *Konklusion*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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.

København, den 30. maj 2016

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98



Per Ejning Olsen  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedsoplysninger**

Ejendomsselskabet Hørskæften A/S  
Gothersgade 31, 4  
1123 København K

Telefon: 7259 1700  
CVR-nr.: 18 44 52 47  
Stiftet: 1. marts 1989  
Hjemstedskommune: Taastrup  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### **Bestyrelse**

Per Anders Avender  
Jan Gunnar Blomqvist  
Mikael R. Clausen

### **Direktion**

Mikael R. Clausen

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed ved investering i og udlejning af ejendomme.

#### Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter

I løbet af 2015 blev den ene af selskabets to ejendomme solgt med et tab på 2,7 mio. kr. og samtidig ophørte selskabets lejeindtægter, idet den tilbageværende ejendom, en ubebygget grund, ikke er udlejet, men under udvikling.

Resultat efter skat er herefter et underskud på 2,8 mio. kr. Efter fradrag af årets tab udgør egenkapitalen ultimo året 5,0 mio. kr.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet udøver ledelsen en række skøn, som har betydning for indregning og måling af posterne i resultatopgørelsen og balancen. Den væsentligste usikkerhed knytter sig til opgørelse og måling af selskabets grund, som af natur er behæftet med høj grad af usikkerhed, bl.a. knyttet til den generelle økonomiske udviklingen og til udvikling i lokalområdet. Der arbejdes med forskellige planer for grunden, og der har i 2015 været en positiv udvikling i mulighederne for et positivt salg. Ledelsen har imidlertid valgt at fastholde den hidtidige værdiansættelse på grund af de fortsatte usikkerheder omkring realiseringen af planerne. Der knytter sig endvidere usikkerhed til måling af selskabets udskudte skatteaktiv, der er nedskrevet til nul på grund af fortsat usikkerhed omkring den fremtidige indtjening.

#### Forventninger til 2016 og finansiering

Selskabet forventer for 2016 et mindre underskud som følge af forrentning af gæld. Såfremt selskabets tilbageværende grund sælges forventes et overskud.

Selskabet er primært finansieret ved egenkapital og kreditrammer hos selskaber i Bilia-koncernen. Selskabet har tilsagn om opretholdelse af sine koncerninterne kreditrammer i hele 2016, således at regnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Der er ikke efter statusdagen indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af årsregnskabet.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hørskættens A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Resultatopgørelse**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### **Andre eksterne omkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger, bygningsforsikring, vedligeholdelse, revision og rådgiveromkostninger mv.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger indregnes til kostpris efter fradrag af afskrivninger eller lavere nedskrevet værdi. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og værdipapirer med en restløbetid på købstidspunktet på under tre måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

##### *Udbytte*

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, 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 skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld, anden gæld samt gæld til tilknyttede virksomheder.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

| tkr.                                    | Note | 2015   | 2014 |
|---|------|--------|------|
| <b>Nettoomsætning</b>                   |      | 100    | 240  |
| Andre eksterne omkostninger             |      | -178   | -234 |
| <b>Bruttoresultat</b>                   |      | -78    | 6    |
| Personaleomkostninger                   | 1    | 0      | 0    |
| Andre driftsomkostninger                |      | -2.665 | 0    |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> |      | -2.743 | 6    |
| Finansielle indtægter                   |      | 0      | 62   |
| Finansielle omkostninger                | 2    | -71    | -235 |
| <b>Resultat før skat</b>                |      | -2.814 | -167 |
| Skat af årets resultat                  | 3    | 0      | 0    |
| <b>Årets resultat</b>                   |      | -2.814 | -167 |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| tkr.                            | Note | 2015         | 2014          |
|---------------------------------|------|--------------|---------------|
| <b>AKTIVER</b>                  |      |              |               |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      |              |               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      |              |               |
| Grunde og bygninger             | 4    | 6.000        | 11.665        |
| Driftsmateriel og inventar      |      | 0            | 0             |
|                                 |      | <u>6.000</u> | <u>11.665</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <u>6.000</u> | <u>11.665</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      |              |               |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      |              |               |
| Andre tilgodehavender           |      | 4            | 60            |
| Udskudt skatteaktiv             |      | 0            | 0             |
|                                 |      | <u>4</u>     | <u>0</u>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u>0</u>     | <u>0</u>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <u>4</u>     | <u>60</u>     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>            |      | <u>6.004</u> | <u>11.725</u> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| tkr.   | Note | 2015         | 2014          |
|--|------|--------------|---------------|
| <b>PASSIVER</b>  |      |              |               |
| <b>Egenkapital</b>   |      |              |               |
| Aktiekapital   | 5    | 600          | 600           |
| Overført resultat  |      | 4.360        | 7.174         |
| <b>Egenkapital i alt</b>   |      | <u>4.960</u> | <u>7.774</u>  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                             |      |              |               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                  |      | 1009         | 3.930         |
| Selskabsskat   |      | 0            | 0             |
| Anden gæld   |      | 35           | 21            |
|  |      | <u>1044</u>  | <u>3.951</u>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                    |      | <u>1044</u>  | <u>3.951</u>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>  |      | <u>6.004</u> | <u>11.725</u> |
| <b>Personaleforhold</b>  | 1    |              |               |
| <b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>            | 6    |              |               |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                       | 7    |              |               |
| <b>Nærtstående parter</b>  | 8    |              |               |
| <b>Oplysninger om usikkerheder vedrørende indregning og måling</b> | 9    |              |               |
| <b>Oplysninger om begivenheder efter balancedagen</b>              | 10   |              |               |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Personaleforhold

Selskabet har ikke ansatte ud over direktion og bestyrelse, som ikke har modtaget vederlag i 2015 eller året før.

| tkr. | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|------|-------------|-------------|
|------|-------------|-------------|

#### 2 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

-69      -235

Øvrige renteomkostninger

-2      0

-71      -235

#### 3 Skat af årets resultat

Hensat til aktuel skat

0      0

Regulering af udskudt skat

0      0

Andet

0      0

0      0

Selskabet har som følge af tidligere tab og nedskrivninger på grunde et skatteaktiv som ikke er indregnet i årsregnskabet.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

|  |                            |
|--|----------------------------|
| tkr.   | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 1. januar 2015                        | 15.000                     |
| Afgang ved salg                                | -7.000                     |
| Kostpris 31. december 2015                     | <u>8.000</u>               |
| Værdireguleringer 1. januar 2015               | 3.335                      |
| Afgang ved salg                                | -1.335                     |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015        | <u>2.000</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> | <b><u>6.000</u></b>        |

#### 5 Egenkapital

|                                   | <u>Aktiekapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>        |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Saldo 1. januar 2015              | 600                 | 7.174                    | 7.774               |
| Udloddet udbytte                  | 0                   | 0                        | 0                   |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0                   | -2.814                   | -2.814              |
| <b>Saldo 31. december 2015</b>    | <b><u>600</u></b>   | <b><u>4.360</u></b>      | <b><u>4.960</u></b> |

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 år.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i Bilia-koncernen og med Bilia Personvogne A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2015 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter efter de gældende regler.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2015 ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 8 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Hørskættens A/S' nærtstående parter omfatter moderselskabet Bilia AB med bestemmende indflydelse og andre selskaber i Bilia-koncernen, herunder navnlig Bilia Personvogne A/S samt selskabets direktion og bestyrelse.

Selskabet har udlejet grunden til Bilia Personvogne A/S og deltager i koncernens cash pool ordning.

Der har ikke været transaktioner med direktion og bestyrelse.

Ejendomsselskabet Hørskættens A/S indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab, Bilia AB i Sverige. Koncernregnskabet for Bilia AB kan rekvireres på [www.bilia.se](http://www.bilia.se).

#### 9 Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet udøver ledelsen en række skøn, som har betydning for indregning og måling af posterne i resultatopgørelsen og balancen. Den væsentligste usikkerhed knytter sig til opgørelse og måling af selskabets grund, som af natur er behæftet med høj grad af usikkerhed, bl.a. knyttet til udviklingen i makroøkonomien og anden udvikling i lokalområdet. Der arbejdes med forskellige planer for grunden, og der har i 2015 været en positiv udvikling i mulighederne for et positivt salg. Ledelsen har imidlertid valgt at fastholde den hidtidige værdiansættelse på grund af de fortsatte usikkerheder omkring realiseringen af planerne.

#### 10 Oplysninger om begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af betydning for vurdering af årsregnskabet.