



# Hjortshøj Ejendomme ApS

Djalma Lunds Gård 6, 1 th., 4000 Roskilde

CVR-nr. 30 19 92 51

## Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2017

---

Hans-Martin Madsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Hjortshøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. januar 2017

### **Direktion**

Hans-Martin Madsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapital ejeren i Hjortshøj Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hjortshøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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. 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 30. januar 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Hans H. Hansen  
statsautoriseret revisor

Kristian K. Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Hjortshøj Ejendomme ApS  
Djalma Lunds Gård 6, 1 th.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 19 92 51  
Stiftet: 29. december 2006  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Hans-Martin Madsen

**Revision**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Modervirksomhed**

Madsen Skibby Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af erhvervsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.086 t.kr. mod 2.106 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 393 t.kr. mod 678 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.086.405</b>	<b>2.106</b>
1 Personaleomkostninger	-348.236	-329
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-323.306	-339
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.414.863</b>	<b>1.438</b>
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	144.068	111
Andre finansielle indtægter	0	2
Andre finansielle omkostninger	-779.371	-789
<b>Resultat før skat</b>	<b>779.560</b>	<b>762</b>
4 Skat af årets resultat	-387.039	-84
<b>Årets resultat</b>	<b>392.521</b>	<b>678</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
Overføres til overført resultat	0	678
Disponeret fra overført resultat	-1.007.479	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>392.521</b>	<b>678</b>



## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	33.180.931	33.413
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	207.000	299
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.387.931</u>	<u>33.712</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.387.931</u></b>	<b><u>33.712</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.977.842	3.204
	Andre tilgodehavender	2.775	3
	Tilgodehavender i alt	<u>3.980.617</u>	<u>3.207</u>
	Likvide beholdninger	<u>470.293</u>	<u>403</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.450.910</u></b>	<b><u>3.610</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.838.841</u></b>	<b><u>37.322</u></b>

## Balance 30. september

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	125.000	125
8 Reserve for opskrivninger	9.184.121	9.184
9 Overført resultat	80.272	913
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.789.393</b>	<b>10.222</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.664.756	4.425
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.664.756</b>	<b>4.425</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	18.846.508	19.125
Deposita	1.303.768	1.302
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.150.276	20.427
Kortfristet del af langfristet gæld	280.000	280
Selskabsskat	248.314	0
Anden gæld	1.706.102	1.968
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.234.416	2.248
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.384.692</b>	<b>22.675</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>37.838.841</b>	<b>37.322</b>
<b>12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	334.878	296
Andre omkostninger til social sikring	5.058	5
Personalemkostninger i øvrigt	8.300	28
	<u>348.236</u>	<u>329</u>
<b>2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	231.306	247
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	92.000	92
	<u>323.306</u>	<u>339</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Madsen Skibby Holding ApS	144.068	111
	<u>144.068</u>	<u>111</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	248.314	0
Årets regulering af udskudt skat	156.679	84
Koncernskat	-17.954	0
	<u>387.039</u>	<u>84</u>

## Noter

---

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	26.491.748	26.492
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>26.491.748</b>	<b>26.492</b>
Opskrivninger 1. oktober 2015	11.774.514	11.775
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>	<b>11.774.514</b>	<b>11.775</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-4.854.025	-4.607
Årets af-/nedskrivninger	-231.306	-247
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<b>-5.085.331</b>	<b>-4.854</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>33.180.931</b>	<b>33.413</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	460.000	460
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>460.000</b>	<b>460</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-161.000	-69
Årets af-/nedskrivninger	-92.000	-92
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<b>-253.000</b>	<b>-161</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>207.000</b>	<b>299</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>

## Noter

---

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.		
<b>8. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	9.184.121	9.184		
	<b>9.184.121</b>	<b>9.184</b>		
<b>9. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2015	912.933	-45		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.007.479	678		
Værdiregulering, swapaftale	174.818	280		
	<b>80.272</b>	<b>913</b>		
<b>10. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0		
	<b>1.400.000</b>	<b>0</b>		
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2016 kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	280.000	17.726.508	19.126.508	19.405
Deposita	0	1.303.768	1.303.768	1.302
	<b>280.000</b>	<b>19.030.276</b>	<b>20.430.276</b>	<b>20.707</b>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.127 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 33.181 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.400 t.kr., som er i egen besiddelse. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 33.181 t.kr.

### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. september 2016.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Madsen Skibby Holding ApS, CVR-nr. 29 60 13 21 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Hjortshøj Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendom.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og udlejning.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

### Tilgodehavender

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

### 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 generalforsamlingen.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hjortshøj Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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