
Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S

Dynamovej 9, 2860 Søborg

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 31 04 96 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/4 2017

Niels Ulrik Heine
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 19. april 2017

Direktion

Jürgen Hermann Sachse

Bestyrelse

Niels Ulrik Heine
formand

Dennis Klindt

Jakob Sørensen

Pernille Sachse

Christian Heinrich Sachse

Jürgen Hermann Sachse

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

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; 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Hillerød, den 19. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor

Mogens Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S Dynamovej 9 2860 Søborg CVR-nr.: 31 04 96 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Gladsaxe
Moderselskab	Ingeniørfirmaet Lytzen Holding A/S
Bestyrelse	Niels Ulrik Heine, formand Dennis Klindt Jakob Sørensen Pernille Sachse Christian Heinrich Sachse Jürgen Hermann Sachse
Direktion	Jürgen Hermann Sachse
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Danske Bank A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		2.089.896	1.808.293
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-334.017	-285.919
Resultat før finansielle poster		1.755.879	1.522.374
Finansielle indtægter		0	743
Finansielle omkostninger	3	-136.898	-230.631
Resultat før skat		1.618.981	1.292.486
Skat af årets resultat	4	-357.287	-281.259
Årets resultat		1.261.694	1.011.227

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.261.694	1.011.227
		1.261.694	1.011.227

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		16.086.111	13.534.270
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	775.000
Materielle anlægsaktiver	5	16.086.111	14.309.270
Anlægsaktiver		16.086.111	14.309.270
Andre tilgodehavender		0	634.624
Selskabsskat		183.780	0
Tilgodehavender		183.780	634.624
Likvide beholdninger		2.012.871	1.042.103
Omsætningsaktiver		2.196.651	1.676.727
Aktiver		18.282.762	15.985.997

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		4.402.480	3.140.785
Egenkapital		5.402.480	4.140.785
Hensættelse til udskudt skat		543.745	329.678
Hensatte forpligtelser		543.745	329.678
Gæld til realkreditinstitutter		3.463.054	3.807.488
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.463.054	3.807.488
Gæld til realkreditinstitutter	6	339.214	335.456
Modtagne forudbetalinger fra kunder		424.000	424.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	988.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.787.990	5.871.000
Selskabsskat		0	88.840
Anden gæld		302.279	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.873.483	7.708.046
Gældsforpligtelser		12.336.537	11.515.534
Passiver		18.282.762	15.985.997
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	1.000.000	3.140.786	4.140.786
Årets resultat	0	1.261.694	1.261.694
Egenkapital 31. december	1.000.000	4.402.480	5.402.480

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er besiddelse og administration af fast ejendom.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	334.017	285.919
	<u>334.017</u>	<u>285.919</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	87.990	171.000
Andre finansielle omkostninger	48.908	59.631
	<u>136.898</u>	<u>230.631</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	143.220	268.840
Årets udskudte skat	214.067	12.419
	<u>357.287</u>	<u>281.259</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK	<u>Forudbetaling for materielle anlægsaktiver</u> DKK
Kostpris 1. januar	15.407.909	775.000
Tilgang i årets løb	2.110.858	0
Overførsler i årets løb	775.000	-775.000
Kostpris 31. december	<u>18.293.767</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.873.639	0
Årets afskrivninger	334.017	0
Ned- og afskrivninger 31. december	2.207.656	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.086.111	0

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.093.408	2.448.308
Mellem 1 og 5 år	1.369.646	1.359.180
Langfristet del	3.463.054	3.807.488
Inden for 1 år	339.214	335.456
	3.802.268	4.142.944

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.086.111	13.534.270
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet sikkerhed i ejerpantebrev i ejendommen Hørkær 5 for Gladsaxe Klip og Buk A/S engagement med Danske Bank. Ejerpantebrev udgør kr. 6.600.000.

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for VESA ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter fra udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Noter, regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

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 tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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.

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

Bygninger	10 - 50 år
-----------	------------

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.

Noter, regnskabspraksis

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.