

---

# ***Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S***

Dynamovej 9, 2860 Søborg

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 31 04 96 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/4 2016

Niels Ulrik Heine  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 14. april 2016

## Direktion

Jürgen Hermann Sachse

## Bestyrelse

Niels Ulrik Heine  
formand

Dennis Klindt

Jakob Sørensen

Pernille Sachse

Christian Heinrich Sachse

Jürgen Hermann Sachse

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 14. april 2016

**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: 8. 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  
Telefon 48 25 35 00  
Telefax 48 26 58 33  
www.pwc.dk

**Pengeinstitut**

Danske Bank A/S

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet  
Ingeniørfirmaet Lytzen Holding A/S.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er besiddelse og administration af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.011.227, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.140.785.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.808.293</b>	<b>1.153.721</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-285.919	-285.886
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.522.374</b>	<b>867.835</b>
Finansielle indtægter		743	1.588
Finansielle omkostninger	2	-230.631	-72.739
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.292.486</b>	<b>796.684</b>
Skat af årets resultat	3	-281.259	-181.674
<b>Årets resultat</b>		<b>1.011.227</b>	<b>615.010</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.011.227	615.010
		<b>1.011.227</b>	<b>615.010</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		13.534.270	13.820.189
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		775.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14.309.270</b>	<b>13.820.189</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.309.270</b>	<b>13.820.189</b>
Andre tilgodehavender		634.624	0
Selskabsskat		0	61.715
<b>Tilgodehavender</b>		<b>634.624</b>	<b>61.715</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.042.103</b>	<b>347.214</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.676.727</b>	<b>408.929</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.985.997</b>	<b>14.229.118</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		3.140.785	2.129.558
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>4.140.785</b>	<b>3.129.558</b>
Hensættelse til udskudt skat		329.678	317.259
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>329.678</b>	<b>317.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.807.488	4.141.811
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>3.807.488</b>	<b>4.141.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	335.456	334.883
Modtagne forudbetalinger fra kunder		424.000	424.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		988.750	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.871.000	5.700.000
Selskabsskat		88.840	0
Anden gæld		0	161.607
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.708.046</b>	<b>6.640.490</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.515.534</b>	<b>10.782.301</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.985.997</b>	<b>14.229.118</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	285.919	285.886
	<b>285.919</b>	<b>285.886</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	171.000	10.021
Andre finansielle omkostninger	59.631	62.718
	<b>230.631</b>	<b>72.739</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	268.840	158.785
Årets udskudte skat	12.419	22.889
	<b>281.259</b>	<b>181.674</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. januar	15.407.909	0
Tilgang i årets løb	0	775.000
Kostpris 31. december	15.407.909	775.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.587.720	0
Årets afskrivninger	285.919	0
Ned- og afskrivninger 31. december	1.873.639	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>13.534.270</b>	<b>775.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	2.129.558	3.129.558
Årets resultat	0	1.011.227	1.011.227
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.140.785</b>	<b>4.140.785</b>

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

### 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.448.308	2.786.668
Mellem 1 og 5 år	1.359.180	1.355.143
Langfristet del	3.807.488	4.141.811
Inden for 1 år	335.456	334.883
	<b>4.142.944</b>	<b>4.476.694</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.534.270	13.820.189
<b>Diverse</b>		

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.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hørkær 5 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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
-----------	------------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Regnskabspraksis

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.