

# **HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS**

Snåstrupvej 7  
8462 Harlev J

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/11/2017**

---

**Per Thygesen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS Snåstrupvej 7 8462 Harlev J
	CVR-nr: 31591465 Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Domkirkeplads 1 8000 Århus C DK Danmark
<b>Revisor</b>	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for Harlev Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev, den 27/09/2017

## Direktion

Per Henrik Thygesen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HARLEV EJENDOMSSKAB ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HARLEV EJENDOMSSKAB ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 årsregnskabet". 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, 27/09/2017

Tore Christensen  
statsautoriseret revisor  
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 31574994

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i investering i ejendomme herunder udlejning

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Bruttoresultat består af årets nettoomsætning ved udlejning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

### Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års opskrivninger på solgte investeringsejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt den offentlige vurdering anses for repræsentativ for dagsværdien anvendes denne, idet der generelt foretages en

sammenholdelse med enten den markedsbaserede forrentningsprocent eller kendte kvadratmeterpriser på nyligt handlede sammenlignelige ejendomme i området.

Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede dagværdiregulering på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning /ned-skrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til ”overført resultat” under egenkapitalen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Hvidevarer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

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

Hvidevarer	10 år
------------	-------

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med moderselskabet Harlev Ejendomsselskab Holding ApS. Datterselskabet indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Moderselskabet Harlev Ejendomsselskab Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

### **Modtaget forudbetaling fra kunder**

Modtaget forudbetaling fra kunder omfatter forudbetalt husleje og huslejedepositum

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>306.086</b>	<b>240.840</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-2.980	-2.965
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>303.106</b>	<b>237.875</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		3.093	48.180
Andre finansielle indtægter .....		10.062	18.503
Øvrige finansielle omkostninger .....		-129.218	-147.770
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>187.043</b>	<b>156.788</b>
Skat af årets resultat .....	1	-41.855	-35.232
<b>Årets resultat .....</b>		<b>145.188</b>	<b>121.556</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	100.000
Overført resultat .....		145.188	21.556
<b>I alt .....</b>		<b>145.188</b>	<b>121.556</b>

# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		9.360.672	9.315.672
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		16.845	15.826
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>9.377.517</b>	<b>9.331.498</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.377.517</b>	<b>9.331.498</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		497.912	481.832
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		42.750	0
Andre tilgodehavender .....		2.237	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>542.899</b>	<b>481.832</b>
Likvide beholdninger .....		26.160	31.782
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>569.059</b>	<b>513.614</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.946.576</b>	<b>9.845.112</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		3.806.030	3.660.842
Forslag til udbytte .....		0	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.931.030</b>	<b>3.885.842</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		501.233	485.646
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>501.233</b>	<b>485.646</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.543.820	4.585.980
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		114.600	140.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.658.420</b>	<b>4.726.180</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		86.600	108.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		6.978	12.496
Skyldig selskabsskat .....		26.268	12.122
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		719.148	610.632
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		16.899	3.794
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>855.893</b>	<b>747.444</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.514.313</b>	<b>5.473.624</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.946.576</b>	<b>9.845.112</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	3.660.842	3.785.842
Årets resultat .....		145.188	145.188
Egenkapital, ultimo .....	125.000	3.806.030	3.931.030

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	26.268	12.122
Ændring af udskudt skat	15.587	23.110
	<b>41.855</b>	<b>35.232</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8.942.722	31.986
Tilgang	41.907	3.999
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.984.629</b>	<b>35.985</b>
Opskrivninger primo	372.950	0
Årets opskrivning	3.093	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>376.043</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-16.160
Årets afskrivning	0	-2.980
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-19.140</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.360.672</b>	<b>16.845</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.630.420	86.600	4.543.820	4.131.000
Depositum	114.600	0	114.600	140.200
	<b>4.745.020</b>	<b>86.600</b>	<b>4.658.420</b>	<b>427.120</b>

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Harlev Ejendomsselskab Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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.

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### **Pantsætninger:**

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 30. juni 2017 på 4.630.420 kr. er der udstedt pantebrev med sikkerhed i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 30. juni 2017 udgør 9.360.672 kr.

I ejendommen Jægergårdsgade 114A, Århus C er der tinglyst pantebrev på 45.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen. Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev på 165.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.

##### **Sikkerhedsstillelser:**

Ingen.

#### 6. Oplysning om ejerskab

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

##### **Bestemmende indflydelse:**

Harlev Ejendomsselskab Holding ApS, Århus

##### **Øvrige nærtstående parter:**

Per Henrik Thygesen, Århus, der er direktør  
Thygesen Biler ApS, søsterselskab

##### **Transaktioner med nærtstående parter:**

Selskabet har i regnskabsåret haft en mellemregning med moderselskabet samt et selskab, der er kontrolleret af direktøren.