

HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS

Snåstrupvej 7
8462 Harlev J

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

29/09/2016

Per Thygesen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS Snåstrupvej 7 8462 Harlev J
	CVR-nr: 31591465 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Nykredit Domkirkeplads 1 8000 Århus C DK Danmark
Revisor	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 2015/2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev, den 27/09/2016

Direktion

Per Henrik Thygesen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der 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 handlinger 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, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Risskov, 27/09/2016

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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som nu som en særskilt post under egenkapitalen, mod tidligere, hvor forventet udbetalt udbytte var indregnet som en forpligtelse i balancen.

Praksisændringerne påvirker ikke årets resultat eller balancesummen. Egenkapitalen forøges med årets forventede udbytte og den kortfristede gæld reduceres tilsvarende. Sammenligningstal er ændret i henhold til praksisændringen.

Ændringer af årsregnskabsloven med virkning pr. 31.12.2015 er anvendt, for så vidt angår indregning af gæld relateret til investeringsejendomme. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Dagsværdien fra sidste år er anvendt som ny kostpris.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis 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 even-tuelle 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 samt regulering af gæld til dagsværdi.

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 salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014-2016. 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.

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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		240.840	324.750
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.965	-2.965
Resultat af ordinær primær drift		237.875	321.785
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		48.180	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	33.965
Andre finansielle indtægter		18.503	17.799
Øvrige finansielle omkostninger		-147.770	-151.297
Ordinært resultat før skat		156.788	222.252
Skat af årets resultat	1	-35.232	-17.978
Årets resultat		121.556	204.274
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	100.000
Overført resultat		21.556	104.274
I alt		121.556	204.274

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		9.315.672	9.193.805
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.826	18.791
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.331.498	9.212.596
Anlægsaktiver i alt		9.331.498	9.212.596
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		481.832	458.104
Tilgodehavender i alt		481.832	458.104
Likvide beholdninger		31.782	71.044
Omsætningsaktiver i alt		513.614	529.148
Aktiver i alt		9.845.112	9.741.744

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	3	125.000	125.000
Overført resultat		3.660.842	3.639.286
Forslag til udbytte		100.000	100.000
Egenkapital i alt		3.885.842	3.864.286
Hensættelse til udskudt skat		485.646	462.536
Hensatte forpligtelser i alt		485.646	462.536
Gæld til realkreditinstitutter		4.585.980	4.694.738
Gæld til banker		0	134.519
Modtagne forudbetalinger fra kunder		140.200	108.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.726.180	4.937.757
Gæld til realkreditinstitutter		108.400	132.000
Gæld til banker		0	14.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.496	7.536
Skyldig selskabsskat		12.122	33.065
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		610.632	276.448
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.794	14.116
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		747.444	477.165
Gældsforpligtelser i alt		5.473.624	5.414.922
Passiver i alt		9.845.112	9.741.744

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	12.122	33.065
Ændring af udskudt skat	23.110	-15.086
	<u>35.232</u>	<u>17.978</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8.869.035	31.986
Tilgang	73.687	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>8.942.722</u>	<u>31.986</u>
Opskrivninger primo	324.770	0
Årets opskrivning	48.180	0
Opskrivninger ultimo	<u>372.950</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	0	-13.195
Årets afskrivning	0	-2.965
Tilbageførsel ved afgang		0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>	<u>-16.160</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.315.672</u>	<u>15826</u>

3. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Kapitalandelene er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste fem regnskabsår.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.694.380	108.400	4.585.980	4.105.000
Depositum	140.200	0	140.200	140.200
	4.834.580	108.400	4.726.180	4.245.200

5. 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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 30. juni 2016 på 4.694.380 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 30. juni 2016 udgør 9.315.672 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.

7. 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.