

Hornbæk Ejendomsselskab ApS

Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV

CVR-nr. 33 15 19 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2017.

Anthon Seeberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Hornbæk Ejendomsselskab 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 26. juni 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2017 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 26. juni 2017

Direktion

Anthon Seeberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Hornbæk Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hornbæk Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henvises der til note 1 om den væsentlige usikkerhed vedrørende indregningen og målingen af afholdte projekterende omkostninger i selskabets tilknyttede virksomhed Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS til en forventet renovering, hvor der fortsat ikke er opnået tilstrækkelig godkendelse. Såfremt godkendelsen ikke opnås vil dette medføre en væsentlig forringelse af selskabets resultat og egenkapital.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers SØ, den 26. juni 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hornbæk Ejendomsselskab ApS Gl. Viborgvej 80 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 33 15 19 34
	Stiftet: 8. september 2010
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anthon Seeberg
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er besiddelse af kapitalandele i andre selskaber.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets tilknyttede virksomhed Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS har afholdt projekterende omkostninger til tegninger m.m. vedrørende et projekt til en omfattende renovering af selskabets fredede ejendom. Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af denne post. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 363 t.kr. mod 37 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, der kan påvirke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hornbæk Ejendomsselskab 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Koncernens investeringsejendomme i tilknyttede og associerede virksomheder erhvervet med henblik på renovering og udlejning, måles indtil renovering er gennemført til anskaffelsessum med tillæg af afholdte udgifter til renovering. Der afskrives ikke på disse ejendomme, idet de ikke forventes at undergå værdiforringelse i perioden indtil renovering er afsluttet.

Når ejendommene er færdigrenoveret og fuldt udlejet, måles de til dagsværdi efter reglerne for investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i det forventede årlige afkast efter normalindtjeningsmodellen og et afkastkrav. De anvendte afkastkrav for indeværende regnskabsår udgør fra 6,0 til 6,5% og er fastsat ud fra en vurdering af prisudviklingen på tilsvarende ejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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 Hornbæk Ejendomsselskab ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Andre eksterne omkostninger	-7.500	-11.118
Ordinært resultat før finansielle poster	-7.500	-11.118
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	387.500	141.679
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-10.970	-90.485
4 Andre finansielle omkostninger	-9.676	-7.243
Resultat før skat	359.354	32.833
Skat af årets resultat	3.196	3.704
Årets resultat	362.550	36.537
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	376.530	51.194
Disponeret fra overført resultat	-13.980	-14.657
Disponeret i alt	362.550	36.537

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.717.431	1.285.637
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	275.000	5.264
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.992.431</u>	<u>1.290.901</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.992.431</u>	<u>1.290.901</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>667</u>	<u>667</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>667</u>	<u>667</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>667</u>	<u>667</u>
	Aktiver i alt	<u>1.993.098</u>	<u>1.291.568</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning, indre værdis metode	1.391.431	1.014.901
7 Overført resultat	-48.264	-34.284
Egenkapital i alt	<u>1.423.167</u>	<u>1.060.617</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	33.932	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>33.932</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	167.765	155.038
Selskabsskat	79.734	64.913
Anden gæld	281.000	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>535.999</u>	<u>230.951</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>535.999</u>	<u>230.951</u>
Passiver i alt	<u>1.993.098</u>	<u>1.291.568</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualforpligtelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets tilknyttede virksomhed Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS har afholdt projekterende omkostninger til tegninger m.m. til en forventet renovering af selskabets ejendom. Der er usikkerhed omkring opnåelse af godkendelse til gennemførelsen af projektet, hvorfor der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af posten på 675 t.kr., som er indregnet i den indre værdi af den tilknyttede virksomhed. Hvis godkendelsen ikke opnås vil selskabets resultat og egenkapital blive væsentligt påvirket heraf.		
2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS	95.329	10.420
Ejendomsselskabet Torvegade 2 ApS	329.626	131.259
Same Same Aps	117.099	0
Randers Forretningsudvikling ApS	-93.142	0
Afskrivning koncerngoodwill	-61.412	0
	<u>387.500</u>	<u>141.679</u>
3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Randers Forretningsudvikling ApS	-10.970	-90.485
	<u>-10.970</u>	<u>-90.485</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.021	4.585
Andre finansielle omkostninger	2.655	2.658
	<u>9.676</u>	<u>7.243</u>

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	210.000	160.000
Tilgang i årets løb	116.000	50.000
Kostpris ultimo	326.000	210.000
Opskrivninger primo	1.075.637	933.958
Årets resultatandel	448.912	141.679
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-71.706	0
Opskrivninger ultimo	1.452.843	1.075.637
Årets afskrivninger på goodwill	-61.412	0
Afskrivninger på goodwill ultimo	-61.412	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.717.431	1.285.637
I regnskabsposten indgår goodwill med	0	0
I "Tilgang i årets løb" indgår goodwill med	61.412	0

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	66.000	50.000
Tilgang i årets løb	325.000	16.000
Afgang i årets løb	-116.000	0
Kostpris ultimo	275.000	66.000
Opskrivninger primo	-60.736	29.749
Årets resultatandel	-10.970	-90.485
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	71.706	0
Opskrivninger ultimo	0	-60.736
Regnskabsmæssig værdi ultimo	275.000	5.264

7. Overført resultat

Overført resultat primo	-34.284	-19.627
Årets resultat	-13.980	-14.657
	-48.264	-34.284

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

9. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.