

Hornbæk Ejendomsselskab ApS

Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV

CVR-nr. 33 15 19 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2018.

Anthon Seeberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 22. juni 2018

Direktion

Anthon Seeberg

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Hornbæk Ejendomsselskab ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Hornbæk Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henvises der til note 1 om den væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af afholdte projekterede omkostninger i selskabets tilknyttet 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.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Randers SØ, den 22. juni 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35471

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
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dattervirksomheder	Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS, Randers Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS, Randers Same Same ApS, Randers Randers Forretningsudvikling ApS, Randers
Associerede virksomheder	Komplementarselskabet AJ Ejendomme ApS, Randers AJ Ejendomme ApS, Randers

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

Årets bruttotab udgør -8 t.kr. mod -8 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.157 t.kr. mod 363 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der truffet beslutning om at yde koncerntilskud til tilknyttede selskaber for at retablere egenkapital. Herudover er der ikke 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt 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, eller en valuarvurdering. De anvendte afkastkrav for indeværende regnskabsår udgør 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.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-7.500	-7.500
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	590.629	387.500
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	778.266	-10.970
2 Andre finansielle omkostninger	-8.203	-9.676
Resultat før skat	1.353.192	359.354
Skat af årets resultat	-195.995	3.196
Årets resultat	1.157.197	362.550
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.138.968	376.530
Overføres til overført resultat	18.229	0
Disponeret fra overført resultat	0	-13.980
Disponeret i alt	1.157.197	362.550

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.308.060	1.717.431
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.053.266	275.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.361.326</u>	<u>1.992.431</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.361.326</u>	<u>1.992.431</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>667</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>667</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>667</u>
Aktiver i alt	<u>3.361.326</u>	<u>1.993.098</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Reserve for nettoopskrivning, indre værdis metode	2.530.399	1.391.431
6 Overført resultat	-30.035	-48.264
Egenkapital i alt	2.580.364	1.423.167
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	229.927	33.932
Hensatte forpligtelser i alt	229.927	33.932
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	174.475	167.765
Selskabsskat	80.560	79.734
Anden gæld	281.000	281.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	551.035	535.999
Gældsforpligtelser i alt	551.035	535.999
Passiver i alt	3.361.326	1.993.098

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Eventualposter**

Noter

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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.710	7.021
Andre finansielle omkostninger	<u>1.493</u>	<u>2.655</u>
	<u>8.203</u>	<u>9.676</u>

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	326.000	210.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>116.000</u>
Kostpris ultimo	<u>326.000</u>	<u>326.000</u>
Opskrivninger primo	1.391.431	1.075.637
Årets resultatandel	590.629	387.500
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>-71.706</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.982.060</u>	<u>1.391.431</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.308.060</u>	<u>1.717.431</u>

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS	Randers	100 %
Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS	Randers	100 %
Same Same ApS	Randers	100 %
Randers Forretningsudvikling ApS	Randers	100 %

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	275.000	66.000
Tilgang i årets løb	0	325.000
Afgang i årets løb	0	-116.000
Kostpris ultimo	275.000	275.000
Opskrivninger primo	0	-60.736
Årets resultatandel	778.266	-10.970
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	71.706
Opskrivninger ultimo	778.266	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.053.266	275.000
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Komplementarselskabet AJ Ejendomme ApS	Randers	50 %
AJ Ejendomme ApS	Randers	50 %
5. Reserve for nettoopskrivning, indre værdis metode		
Saldo primo	1.391.431	1.014.901
Resultatandel	1.138.968	376.530
	2.530.399	1.391.431
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-48.264	-34.284
Årets resultat	18.229	-13.980
	-30.035	-48.264
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.053 t.kr., er stillet til sikkerhed for bankgæld i de associerede virksomheder.		

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution på 2.000 tkr. over for bankgæld i den associerede virksomhed, AJ Ejendomme, Randers P/S.

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.