

# **Hornbæk Ejendomsselskab ApS**

Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV

CVR-nr. 33 15 19 34

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021.

---

Anthon Seeberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 28. juni 2021

**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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 28. juni 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen  
statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Anthon Seeberg
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Dattervirksomheder</b>	Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS, Randers Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS, Randers Same Same ApS, Randers HEB EL ApS, Randers Randers Bolig Udvikling ApS, Randers
<b>Associerede virksomheder</b>	Komplementarselskabet AJ Ejendomme ApS, Randers AJ Ejendomme, Randers P/S, Randers AJ Invest, Randers P/S, 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 -10 t.kr. mod -10 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.167 t.kr. mod 2.220 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-10.000</b>	<b>-9.750</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.368.713	805.528
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-258.579	1.807.149
Andre finansielle omkostninger	-57	-41
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.100.077</b>	<b>2.602.886</b>
Skat af årets resultat	67.171	-382.618
<b>Årets resultat</b>	<b>3.167.248</b>	<b>2.220.268</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.110.134	2.612.677
Overføres til overført resultat	57.114	0
Disponeret fra overført resultat	0	-392.409
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.167.248</b>	<b>2.220.268</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.083.603	3.714.890
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.532.101	3.827.322
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.615.704</u>	<u>7.542.212</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.615.704</u></b>	<b><u>7.542.212</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.121.023	1.014.210
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	73.682	37.040
Tilgodehavender i alt	<u>1.194.705</u>	<u>1.051.250</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.194.705</u></b>	<b><u>1.051.250</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.810.409</u></b>	<b><u>8.593.462</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning, indre værdis metode	8.409.277	5.333.833
Overført resultat	171.825	80.021
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.661.102</b>	<b>5.493.854</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	805.427	807.378
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>805.427</b>	<b>807.378</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	19.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.504.098	447.149
Selskabsskat	80.740	80.683
Anden gæld	739.042	1.744.648
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.343.880	2.292.230
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.343.880</b>	<b>2.292.230</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.810.409</b>	<b>8.593.462</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	5.333.833	80.021	5.493.854
Resultatandel	0	3.110.134	57.114	3.167.248
Overført til overført resultat	0	-34.690	34.690	0
	<b>80.000</b>	<b>8.409.277</b>	<b>171.825</b>	<b>8.661.102</b>

## 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>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	876.000	876.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>876.000</b>	<b>876.000</b>
Opskrivninger primo	2.838.890	2.033.362
Årets resultatandel	3.368.713	805.528
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.207.603</b>	<b>2.838.890</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.083.603</b>	<b>3.714.890</b>

#### Tilknyttede virksomheder:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS	Randers	100 %
Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS	Randers	100 %
Same Same ApS	Randers	100 %
HEB EL ApS	Randers	100 %
Randers Bolig Udvikling ApS	Randers	100 %

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	525.000	275.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>250.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>525.000</u></b>	<b><u>525.000</u></b>
Opskrivninger primo	3.302.322	1.532.213
Årets resultatandel	-258.579	1.807.149
Udbytte	<u>-36.642</u>	<u>-37.040</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>3.007.101</u></b>	<b><u>3.302.322</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.532.101</u></b>	<b><u>3.827.322</u></b>

### Associerede virksomheder:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Komplementarselskabet AJ Ejendomme ApS	Randers	50 %
AJ Ejendomme, Randers P/S	Randers	50 %
AJ Invest, Randers P/S	Randers	50 %

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.532 t.kr., er stillet til sikkerhed for bankgæld i de associerede virksomheder.

## 5. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution på 2.000 t.kr. 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.

## 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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## 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 sambeskattede 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 og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metode, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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

Hornbæk Ejendomsselskab ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for 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 og for betalte acon-to skatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.