

Ejendomsselskabet Hørninggaardsvej 14 ApS
Horsensvej 29A
8722 Hedensted
CVR-nr. 33774958

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.09.2016

Dirigent



Navn: Knud Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Høringgaardsvej 14 ApS
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 33774958

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2015 - 30.06.2016

Direktion

Knud Laursen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 30.06.2016 for Ejendomsselskabet Hørninggaardsvej 14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 23.09.2016

Direktion


Knud Laursen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hørninggaardsvej 14 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hørninggaardsvej 14 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionshandlinger 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. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

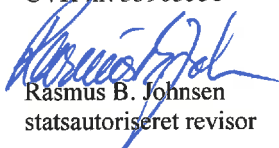
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Hedensted, den 23.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556


Rasmus B. Johnsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015/16 blev der realiseret et underskud før skat på 34 t.kr. mod et overskud før skat på 103 t.kr. i 2014, hvilket anses for værende mindre tilfredsstillende.

Årets resultat efter skat udgør 34 t.kr. mod 98 t.kr. i 2014.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets opskrivning af grunde og bygninger er sket i forbindelse med handlen af selskabet, hvor ejendommens dagsværdi dannende udgangspunkt for værdiansættelsen af anparterne.

Forventet udvikling

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2016/17 på samme niveau som i indeværende år. Selskabet har en forventning om at påbegynde udvikling og opførsel af ejendomme på den af selskabet ejet grund i regnskabsåret 2016/17.

Særlige risici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser udgør 1.436 t.kr. Prioritetsgælden er variabelt forrentet, og øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af 2015/16 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 14 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisici, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

I forbindelse med at selskabet er blevet opkøbt har selskabet ændret regnskabsperioden således den følger koncernens regnskabsperiode. Dette betyder at 2015/16 regnskabet er dækkende for en periode på 18 måneder mod 12 måneder sidste år, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed i sammenligningstillene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendom, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(2.731)	129.226
Andre finansielle indtægter	1	1.678	4.752
Andre finansielle omkostninger		<u>(33.211)</u>	<u>(31.456)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(34.264)	102.522
Skat af ordinært resultat	2	<u>68.499</u>	<u>(4.992)</u>
Årets resultat		<u>34.235</u>	<u>97.530</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>34.235</u>	<u>97.530</u>
		<u>34.235</u>	<u>97.530</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		53.974.403	4.374.183
Materielle anlægsaktiver	3	<u>53.974.403</u>	<u>4.374.183</u>
Anlægsaktiver		<u>53.974.403</u>	<u>4.374.183</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	62.988
Andre tilgodehavender		24.700	101.200
Tilgodehavender		<u>24.700</u>	<u>164.188</u>
Likvide beholdninger		<u>10.132</u>	<u>911</u>
Omsætningsaktiver		<u>34.832</u>	<u>165.099</u>
Aktiver		<u><u>54.009.235</u></u>	<u><u>4.539.282</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		38.452.479	0
Overført overskud eller underskud		<u>2.474.559</u>	<u>2.440.324</u>
Egenkapital		<u>41.007.038</u>	<u>2.520.324</u>
Udskudt skat		<u>11.221.571</u>	<u>472.937</u>
Hensatte forpligtelser		<u>11.221.571</u>	<u>472.937</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>943.402</u>	<u>974.211</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>943.402</u>	<u>974.211</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		820.664	269.405
Skyldig selskabsskat		16.560	32.868
Anden gæld		0	269.537
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>837.224</u>	<u>571.810</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.780.626</u>	<u>1.546.021</u>
Passiver		<u>54.009.235</u>	<u>4.539.282</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	0	2.440.324	2.520.324
Årets opskrivninger	0	38.452.479	0	38.452.479
Årets resultat	0	0	34.235	34.235
Egenkapital ultimo	80.000	38.452.479	2.474.559	41.007.038

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.365	3.514
Valutakursreguleringer	313	1.238
	<u>1.678</u>	<u>4.752</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	4.992
Ændring af udskudt skat	(7.538)	0
Effekt af ændrede skattesatser	(60.961)	0
	<u>(68.499)</u>	<u>4.992</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.374.183
Tilgange		302.170
Kostpris ultimo		<u>4.676.353</u>
Årets opskrivninger		49.298.050
Opskrivninger ultimo		<u>49.298.050</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>53.974.403</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger.

Selskabets ledelse forventer at Skanderborg kommune godkender udstykningen af den af selskabet ejede grund, således selskabet kan påbegynde opførelsen af de forventet 500 boliger inden for en kortere tidshorisont. Indregningen er foretaget på baggrund af denne godkendelse fra kommunen.

Noter

	Restgæld ef- ter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	943.402
	<u>943.402</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.L.H. 2 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 03.07.2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 53.974 t.kr. mod 4.374 t.kr. i 2014

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

K.L.H. 2 ApS, Horsensvej 29 A, 8722 Hedensted