

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

**Årsrapport 01.07.2017 -
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.09.2018

Dirigent

Navn: Knud Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Hørninggaardsvej 14 ApS
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 33774958

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

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 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 21.09.2018

Direktion

Knud Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hørninggaardsvej 14 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hørninggaardsvej 14 ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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.

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.

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.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 21.09.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Rasmus Brodd Johnsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33217

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017/18 blev der realiseret et underskud før skat på 48 t.kr. mod et underskud før skat på 18 t.kr. i 2016/17, hvilket anses for værende mindre tilfredsstillende.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 104 t.kr. mod et overskud på 10 t.kr. i 2016/17.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Forventet udvikling

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2018/19 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 2018/19.

Særlige risici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser udgør 1.771 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 2017/18 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 18 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.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(24.963)	3.194
Andre finansielle indtægter		0	196
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(23.170)</u>	<u>(21.110)</u>
Resultat før skat		(48.133)	(17.720)
Skat af årets resultat	2	<u>(55.840)</u>	<u>27.920</u>
Årets resultat		<u>(103.973)</u>	<u>10.200</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(103.973)</u>	<u>10.200</u>
		<u>(103.973)</u>	<u>10.200</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		53.974.403	53.974.403
Materielle anlægsaktiver	3	53.974.403	53.974.403
Anlægsaktiver		53.974.403	53.974.403
Andre tilgodehavender		17	55.949
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.589	11.360
Tilgodehavender		10.606	67.309
Likvide beholdninger		71.451	43.610
Omsætningsaktiver		82.057	110.919
Aktiver		54.056.460	54.085.322

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		38.452.479	38.452.479
Overført overskud eller underskud		<u>2.380.786</u>	<u>2.484.759</u>
Egenkapital		<u>40.913.265</u>	<u>41.017.238</u>
Udskudt skat		<u>11.288.000</u>	<u>11.221.571</u>
Hensatte forpligtelser		<u>11.288.000</u>	<u>11.221.571</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>944.361</u>	<u>943.207</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>944.361</u>	<u>943.207</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.700	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		898.134	902.971
Anden gæld		<u>0</u>	<u>335</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>910.834</u>	<u>903.306</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.855.195</u>	<u>1.846.513</u>
Passiver		<u>54.056.460</u>	<u>54.085.322</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	38.452.479	2.484.759	41.017.238
Årets resultat	0	0	(103.973)	(103.973)
Egenkapital ultimo	80.000	38.452.479	2.380.786	40.913.265

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.523	5.713
Renteomkostninger i øvrigt	15.493	15.397
Valutakursreguleringer	1.154	0
	23.170	21.110
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(10.589)	(3.898)
Regulering vedrørende tidligere år	66.429	(24.022)
	55.840	(27.920)
		Grunde og bygninger
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.676.353
Kostpris ultimo		4.676.353
Opskrivninger primo		49.298.050
Opskrivninger ultimo		49.298.050
Regnskabsmæssig værdi ultimo		53.974.403

Op- og nedskrivninger af grunde og bygninger sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger. Opskrivninger udgør 49.298 t.kr. pr. 30.06.2018.

Selskabets ledelse forventer at Skanderborg kommune godkender udstykningen af den af selskabet ejede grund, således selskabet kan påbegynde opførelsen af de forventede 500 boliger. Selskabets ledelse er i dialog med kommunen, og det er ledelsens forventning, at kommunen godkender udstykningen, men at godkendelsen er forsinket. Indregningen er foretaget på baggrund af den forventede godkendelse fra kommunen.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at der ikke foreligger nedskrivningsbehov på selskabets grunde og bygninger.

Noter

	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>651.448</u>
	<u>651.448</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.L.H. 2 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom 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 administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 944 t.kr. pr. 30.06.2018 er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 30.06.2018 53.974 t.kr.

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, dog med enkelte reklassifikationer.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages løbende opskrivninger af grunde og bygninger til dagsværdi, svarende til grundens handelsværdi efter Årsregnskabslovens § 41. Opskrivninger af dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen under "reserve for opskrivning". Der afskrives ikke på opskrivningen, da denne kan henføres til grundstykket.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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 proventuet 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.