

**Nyhus Hertz Ejendomsselskab A/S**

**CVR-nr. 36700734**

**Klamsagervej 2**

**8230 Åbyhøj**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Per Q. Ovesen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nyhus Hertz Ejendomsselskab A/S  
Klamsagervej 2  
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 36700734

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 30.03.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Christina Nyhus Hansen, formand  
Jørgen Hertz  
Per Quistgaard Ovesen

### **Direktion**

Jørgen Hertz, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30.03.2015 - 31.12.2015 for Nyhus Hertz Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 30.03.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 18.03.2016

### Direktion

Jørgen Hertz  
direktør

### Bestyrelse

Christina Nyhus Hansen  
formand

Jørgen Hertz

Per Quistgaard Ovesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Nyhus Hertz Ejendomsselskab A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nyhus Hertz Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 30.03.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30.03.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 18.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, drift af samme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et underskud på 398 t.kr., hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Det er konstateret, at selskabet har tabt mere en halvdelen af den tegnede selskabskapital. Ledelsen vil derfor på den førstkommende generalforsamling, inden for 6 måneder efter at dette er konstateret, gøre rede for, hvordan selskabskapitalen retableres gennem positiv drift de kommende år.

### **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.

Dette er første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal.

### 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 andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. 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 mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og renteomkostninger i forbindelse med gælden tilknyttet selskabets ejendomme 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 moderselskabet og dets 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 klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

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.

### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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 bankindeståender.

### **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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>298.299</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(407.657)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(109.358)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(397.335)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(506.693)</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>108.493</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(398.200)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(398.200)</u>
		<b><u>(398.200)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		14.139.823
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>14.139.823</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>14.139.823</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.267
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.250
Udskudt skat		73.000
Tilgodehavende selskabsskat		35.493
<b>Tilgodehavender</b>		<u>157.010</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>1.114.576</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>1.271.586</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>15.411.409</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(398.200)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>101.800</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.238.174
Deposita		<u>253.500</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>8.491.674</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	378.520
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.727
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.130.881
Anden gæld		<u>195.307</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.817.935</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.309.609</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.411.409</u></b>
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7	

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskud ved stiftelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	(398.200)	(398.200)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(398.200)</b>	<b>101.800</b>

## Noter

			<b>2015</b>
			<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>			<u>                    </u>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder			182.254
Renteomkostninger i øvrigt			180.990
Øvrige finansielle omkostninger			34.091
			<u><b>397.335</b></u>
			<u>                    </u>
			<b>2015</b>
			<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>			
Aktuel skat			(35.493)
Ændring af udskudt skat			(73.000)
			<u><b>(108.493)</b></u>
			<u>                    </u>
			<b>Grunde og</b>
			<b>bygninger</b>
			<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Tilgange			14.547.480
<b>Kostpris ultimo</b>			<u><b>14.547.480</b></u>
			<u>                    </u>
Årets afskrivninger			(407.657)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<u><b>(407.657)</b></u>
			<u>                    </u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<u><b>14.139.823</b></u>
			<u>                    </u>
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	378.520	8.238.174	6.655.835
Deposita	0	253.500	N/A
	<u><b>378.520</b></u>	<u><b>8.491.674</b></u>	<u><b>6.655.835</b></u>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nyhus Hertz Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med nominel værdi 8.880 t.kr.

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nyhus Hertz Holding A/S ejer 100% af aktierne i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse.