

Ejendomsselskabet Horsens af 10. juni

ApS

P. Heises Vej 10, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 37 82 09 62

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2018.

Stephan Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Horsens af 10. juni 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 6. december 2018

Direktion

Stephan Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Horsens af 10. juni ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Horsens af 10. juni ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 6. december 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Horsens af 10. juni ApS P. Heises Vej 10 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 82 09 62
	Stiftet: 24. juni 2016
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Stephan Sørensen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2017 - 30/6 2018	24/6 2016 - 30/6 2017
Bruttofortjeneste	3.007.583	1.226.716
2 Personaleomkostninger	-773.623	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-314.391	0
Resultat før finansielle poster	1.919.569	1.226.716
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	179.472	660.212
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.927	0
Andre finansielle indtægter	150	43
3 Øvrige finansielle omkostninger	-939.252	-746.365
Resultat før skat	1.172.866	1.140.606
Skat af årets resultat	-221.878	-121.110
Ordinært resultat efter skat	950.988	1.019.496
Årets resultat	950.988	1.019.496
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-179.472	1.074.007
Overføres til overført resultat	1.130.460	0
Disponeret fra overført resultat	0	-54.511
Disponeret i alt	950.988	1.019.496

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	43.426.209	49.961.117
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	96.582	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.522.791</u>	<u>49.961.117</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	2.935.968
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.935.968</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>43.522.791</u>	<u>52.897.085</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	661.043	648.116
Udskudte skatteaktiver	63.264	0
Andre tilgodehavender	7.529.918	312.565
Periodeafgrænsningsposter	47.397	0
Tilgodehavender i alt	<u>8.301.622</u>	<u>960.681</u>
Likvide beholdninger	7.434	459.263
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.309.056</u>	<u>1.419.944</u>
Aktiver i alt	<u>51.831.847</u>	<u>54.317.029</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	51.000	51.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.074.007
Overført resultat	8.581.484	6.556.489
Egenkapital i alt	8.632.484	7.681.496
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	34.188.051	35.041.815
Deposita	682.887	827.515
Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.870.938	35.869.330
7 Gældsforpligtelser	863.659	853.402
Gæld til pengeinstitutter	34	401.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser	193.837	80.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.230.011	4.275.837
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.378.209	1.010.501
Selskabsskat	285.142	121.110
Anden gæld	377.533	4.024.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.328.425	10.766.203
Gældsforpligtelser i alt	43.199.363	46.635.533
Passiver i alt	51.831.847	54.317.029

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje, udleje og administrere fast ejendom.

	1/7 2017 - 30/6 2018	24/6 2016 - 30/6 2017
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	762.690	0
Andre omkostninger til social sikring	7.194	0
Personaleomkostninger i øvrigt	3.739	0
	773.623	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	0
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	88.563	32.044
Andre finansielle omkostninger	850.689	714.321
	939.252	746.365
	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2017	49.961.117	0
Tilgang i årets løb	1.421.679	49.961.117
Afgang i årets løb	-7.652.927	0
Kostpris 30. juni 2018	43.729.869	49.961.117
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	0	0
Årets afskrivninger	-303.660	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	-303.660	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	43.426.209	49.961.117

Noter

	30/6 2018	30/6 2017		
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. juli 2017	0	0		
Tilgang i årets løb	107.313	0		
Kostpris 30. juni 2018	107.313	0		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	0	0		
Årets afskrivninger	-10.731	0		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	-10.731	0		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	96.582	0		
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Kostpris 1. juli 2017	125.000	0		
Tilgang i årets løb	0	125.000		
Afgang i årets løb	-125.000	0		
Kostpris 30. juni 2018	0	125.000		
Opskrivninger 1. juli 2017	2.810.968	1.736.961		
Årets resultat	234.045	1.074.007		
Årets tilbageførsler på afgang	-1.045.013	0		
Udbytte	-2.000.000	0		
Opskrivninger 30. juni 2018	0	2.810.968		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	0	2.935.968		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2018	Gæld i alt 30/6 2017
Gæld til realkreditinstitutter	863.659	30.678.143	35.051.710	35.895.217
Deposita	0	0	682.887	827.515
	863.659	30.678.143	35.734.597	36.722.732

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.294 t.kr., er der stillet garanti for nom. 2.126 t.kr., derudover er der givet pant i grunde og bygninger for nom. 38.574 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 43.426 t.kr.

Der er 3 tinglyste pantebreve på nom. 14.050 t.kr., gælden hertil er indfriet og selskabet ligger selv inde med pantebrevene.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 29/4 ApS, CVR-nr. 28502095 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Horsens af 10. juni 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har valgt at ændre regnskabspraksis for grunde og bygninger, så de fremadrettet måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen medfører ingen ændringer i resultat efter skat, balancesum eller egenkapital for 2016/17.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år, men med reklassifikationer i sammenligningstallene. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-sen 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.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af-skrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskriv-ninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af-skrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Tilknyttet virksomhed 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.

Nettopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 Ejendomsselskabet Horsens af 10. juni ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.