

# Ejendomsaktieselskabet Hertz Minde

c/o Kurt Grøndal  
Slotsgade 15  
3400 Hillerød

CVR-nr. 37 95 46 83



## Årsrapport for perioden 11. august 2016 til 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24/5-2018



John Nielsen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Hertz Minde  
c/o Kurt Grøndal  
Slotsgade 15  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 37 95 46 83

Regnskabsperiode: 11. august 2016 - 31. december 2017  
Stiftet: 11. august 2016

Hjemsted: Hillerød

### Bestyrelse

Palle Herskind Andersen, formand  
Jesper Følbæk Nielsen  
Erik Myhlendorph Nielsen  
Søren Due Andersen  
John Nielsen  
Niels Ole Jensen  
Claus Bro Sørensen

### Direktion

John Nielsen, direktør

### Revision

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. august 2016 - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Hertz Minde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. august 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 16. marts 2018

### Direktion



John Nielsen  
direktør

### Bestyrelse



Palle Herskind Andersen  
formand



Søren Due Andersen



Claus Bro Sørensen



Jesper Følbaek Nielsen



John Nielsen



Erik Myhlendorph Nielsen



Niels Ole Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Hertz Minde***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Hertz Minde for regnskabsåret 11. august 2016 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. august 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Der henvises til note 5, hvor ledelsen redegør for forventningerne vedrørende opretholdelse af finansiering for det kommende regnskabsår.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor 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 revisionshandlingerne, 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 16. marts 2018

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

  
Michael Nielsen  
Registreret revisor  
**MNE-nr. mne7552**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen Dyrehavevej 27 i Hillerød.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 481.767, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 18.233.

Selskabet er nystiftet den 11. august 2016 med en kapital på kr. 500.000, som er fuldt indbetalt.

Selskabet har tabt mere end 50 % af kapitalen. Selskabet forventer at kunne opretholde finansieringen for det kommende regnskabsår ud fra den eksisterende kreditramme, samt støttetilsagn afgivet af selskabets ejer jf. note 5.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Hertz Minde for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016/17 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 11. august 2016 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.014.356</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-928.797</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>85.559</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>85.559</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-71.541</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>14.018</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-495.785</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-481.767</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-481.767</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-481.767</u>
		<b><u>-481.767</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		9.242.768
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>11.260</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>9.254.028</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.254.028</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.750</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.750</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>7.256</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>15.006</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>9.269.034</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		-481.767
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>18.233</u></b>
Andre kreditinstitutter		7.803.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>7.803.090</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	324.500
Kreditinstitutter		81.222
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		261.346
Anden gæld		736.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.447.711</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.250.801</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.269.034</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Noter

	2016/17
	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	71.541
	<b>71.541</b>

der fordeler sig således:

Bygninger	67.788
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.753
	<b>71.541</b>

### 2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.346
Andre finansielle omkostninger	488.439
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>495.785</b>

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 11. august 2016	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	-481.767	-481.767
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>-481.767</b>	<b>18.233</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 11. august 2016	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	0	8.127.590	324.500	6.402.000
	<b>0</b>	<b>8.127.590</b>	<b>324.500</b>	<b>6.402.000</b>

## Noter

### **5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)**

Selskabet har tabt mere end 50 % af aktiekapitalen, som følge af opstartsår. Ledelsen vurderer, at kapitalen vil blive reetableret via egen indtjening, herunder ved projektudvikling af selskabets ejendom indenfor få år. Moderforeningen har under nærmere vilkår afgivet en støttetilsagn til sikring af fornøden driftsfinansiering i 2018. På den baggrund aflægger ledelsen regnskabet med fortsat drift for øje.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankmellemværende med SparNord har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 8.500.000 i grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi på kr. 9.242.768.