

Strandvejen 29   
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N


Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99  
CVR-nr. 31 26 20 89  
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

Ejendomsselskabet H3A ApS

Haraldslundvej 3A  
8382 Hinnerup

ÅRSRAPPORT  
2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/3 2015

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

CVR-nr. 28 28 21 92

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Ejendomsselskabet H3A ApS.

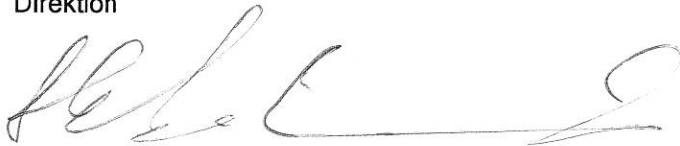
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 13 / 3 2015

Direktion



Helge Højland Berg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet H3A ApS Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet H3A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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

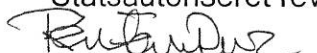
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus N, den 13/3 2015

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor

  
Ulla Hogan  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet H3A ApS Haraldslundvej 3A 8382 Hinnerup						
	<table> <tr> <td>Telefon:</td> <td>86 98 63 95</td> </tr> <tr> <td>E-mail:</td> <td>helge@hojland.dk</td> </tr> </table>	Telefon:	86 98 63 95	E-mail:	helge@hojland.dk		
Telefon:	86 98 63 95						
E-mail:	helge@hojland.dk						
	<table> <tr> <td>CVR-nr:</td> <td>28 28 21 92</td> </tr> <tr> <td>Stiftet:</td> <td>25. november 2004</td> </tr> <tr> <td>Regnskabsår:</td> <td>1. januar - 31. december</td> </tr> </table>	CVR-nr:	28 28 21 92	Stiftet:	25. november 2004	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
CVR-nr:	28 28 21 92						
Stiftet:	25. november 2004						
Regnskabsår:	1. januar - 31. december						
Direktion	Helge Højland Berg						
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Åbogade 1 A 8200 Aarhus N						
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N						

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift af ejendommen Haraldlundsvej 3A, 8382 Hinnerup, formuepleje og dermed beslægtet virksomhed samt at yde virksomhedsrådgivning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ordinære drift har udviklet sig som forventet. Årets resultat må betragtes som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet H3A ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, samt indirekte omkostninger vedrørende udlejningsvirksomhed og konsulentvirksomhed mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter og associerede virksomheders resultater efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter

## Anvendt regnskabspraksis

moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det 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 dattervirksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill. Goodwill afskrives lineært over 10 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter garantkapital pengeinstitut.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2014	2013
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>2.246.491</b>	<b>435.931</b>
1 Personaleomkostninger	-1.118.079	-320.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-161.377	-185.915
Andre driftsomkostninger	-1.010	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>966.025</b>	<b>-69.984</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-57.159	-321.365
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.635	539
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-607
Andre finansielle omkostninger	-81.747	-110.449
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>830.754</b>	<b>-501.866</b>
Skat af årets resultat	-222.727	23.006
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>608.027</b>	<b>-478.860</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	52.067	-321.365
Overført resultat	555.960	-157.495
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>608.027</b>	<b>-478.860</b>

## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2014	2013
2 Grunde, bygninger og installationer	3.300.612	3.363.779
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	304.858	119.317
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.605.470</b>	<b>3.483.096</b>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.050.308	1.058.478
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.050.308</b>	<b>1.058.478</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.655.778</b>	<b>4.541.574</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	49.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	140.833	110.517
Andre tilgodehavender	240.241	0
Udskudt skatteaktiv	25.343	36.390
Periodeafgrænsningsposter	11.761	8.192
<b>Tilgodehavender</b>	<b>418.178</b>	<b>204.099</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	20.000	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	247.712	23.244
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>685.890</b>	<b>227.343</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.341.668</b>	<b>4.768.917</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2014	2013
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.000.302	948.235
Overført resultat	1.181.564	625.604
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>2.306.866</b>	<b>1.698.839</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.285.854	2.376.464
Kreditinstitutter	371.764	381.663
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.657.618</b>	<b>2.758.127</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.920	99.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	163.117	34.496
Gæld til tilknyttede virksomheder	88.988	18.173
Selskabsskat	18.015	61.873
Anden gæld	4.058	49.441
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.086	48.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>377.184</b>	<b>311.951</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.034.802</b>	<b>3.070.078</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.341.668</b>	<b>4.768.917</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2014	2013
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.115.370	320.000
Andre omkostninger til social sikring	2.709	0
	<u>1.118.079</u>	<u>320.000</u>
	<b>Grunde, bygninger og installation- er</b>	<b>Andre anlæg, driftsmater- iel og inventar</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2014	3.878.234	387.551
Årets tilgang	0	283.750
Afgang	0	-21.025
	<u>3.878.234</u>	<u>650.276</u>
Kostpris 31. december 2014		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2014	-514.455	-268.234
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	21.025
Af-/nedskrivninger	-63.167	-98.209
	<u>-577.622</u>	<u>-345.418</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2014		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>3.300.612</u>	<u>304.858</u>

## Noter

	2014	2013
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2014	110.243	80.006
Årets tilgang	50.000	30.237
Afgang	-110.237	0
<b>Kostpris 31. december 2014</b>	<b>50.006</b>	<b>110.243</b>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2014	948.235	1.269.600
Årets resultatandele	-53.199	-317.405
Af- og Nedskrivning	105.266	-3.960
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2014</b>	<b>1.000.302</b>	<b>948.235</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b>1.050.308</b>	<b>1.058.478</b>

Heraf udgør koncerngoodwill kr. 27.718

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af resultat	Regnskabsmæssig værdi
HHB Invest ApS	Hinnerup	100 %	2.838	-396.627
HHB-Grønt ApS	Hinnerup	100 %	-53.199	972.589
Agropartner ApS	Hinnerup	100 %	-	50.000

	1/1 2014	Forslag til resultatdisponering	31/12 2014
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	948.235	52.067	1.000.302
Overført resultat	625.604	555.960	1.181.564
	<b>1.698.839</b>	<b>608.027</b>	<b>2.306.866</b>

## Noter

	1/1 2014 Gæld i alt	31/12 2014 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.467.084	2.376.984	91.130	1.953.610
Kreditinstitutter	390.793	381.554	9.790	324.569
	<u>2.857.877</u>	<u>2.758.538</u>	<u>100.920</u>	<u>2.278.179</u>

## 6 Eventualposter mv.

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 2.467.084 er der givet pant i bygninger og grund, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.300.612.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev nom. kr. 392.000 i

Landbrugsejendommen Haraldslundvej 3A, Grundfør By Grundfør, matr.nr. 0004p, 0004g, 0029i og 0006b. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.301.

Ejerpantebrevet er ligeledes lagt til sikkerhed for datterselskabet HHB Invest ApS's gæld til pengeinstitut, som pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 0.