

Heka Ejendomme Odense ApS

Ny Munkegade 81, 3., 8000 Aarhus C

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2017
(31. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8/5 2018

Karin Schandorff Bjerregaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Heka Ejendomme Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. maj 2018

Direktion

Karin Schandorff Bjerregaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Heka Ejendomme Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Heka Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 8. maj 2018

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet

Heka Ejendomme Odense ApS
Ny Munkegade 81, 3.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 10 68 34 83

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 1. marts 1987

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Karin Schandorff Bjerregaard

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år ejendomsinvestering og udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 8.707, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 527.610.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heka Ejendomme Odense ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme vedrører drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikring mv. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen, som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, tab på debitorer, bil-drift og operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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 posterings direkte i egenkapitalen.

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.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	77 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		113.528	99
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-19.086</u>	<u>-19</u>
Resultat før finansielle poster		94.442	80
Finansielle indtægter		558	1
Finansielle omkostninger		<u>-80.493</u>	<u>-80</u>
Resultat før skat		14.507	1
Skat af årets resultat	1	<u>-5.800</u>	<u>-2</u>
Årets resultat		<u>8.707</u>	<u>-1</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.707</u>	<u>-1</u>
		<u>8.707</u>	<u>-1</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>2.356.311</u>	<u>2.375</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.356.311</u>	<u>2.375</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.356.311</u>	<u>2.375</u>
Andre tilgodehavender		24.361	34
Udskudt skatteaktiv		49.300	55
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.597</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender		<u>79.258</u>	<u>95</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>16</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>79.258</u>	<u>111</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.435.569</u></u>	<u><u>2.486</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		518.903	720
Overført resultat		<u>8.707</u>	<u>-201</u>
Egenkapital i alt	3	<u>527.610</u>	<u>519</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>619.314</u>	<u>694</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>619.314</u>	<u>694</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	73.687	70
Gæld til pengeinstitutter		79.535	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		902.082	938
Anden gæld		<u>233.341</u>	<u>265</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.288.645</u>	<u>1.273</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.907.959</u>	<u>1.967</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>2.435.569</u></u>	<u><u>2.486</u></u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	5.800	2
	5.800	2
	5.800	2

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	2.518.916
Kostpris 31. december	2.518.916
Af- og nedskrivninger 1. januar	143.519
Årets afskrivninger	19.086
Af- og nedskrivninger 31. december	162.605
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.356.311

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	720.000	-201.097	518.903
Årets resultat	0	8.707	8.707
Overført til dækning af tab	-201.097	201.097	0
Egenkapital 31. december	518.903	8.707	527.610

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>763.485</u>	<u>693.001</u>	<u>73.687</u>	<u>288.430</u>
	<u>763.485</u>	<u>693.001</u>	<u>73.687</u>	<u>288.430</u>

5 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt vedrørende driftsmateriel, der har en restløbetid på 2½ måneder og en samlet leasingforpligtelse pr. 31. december 2017 på 6 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 693 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.356 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 80 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebrev på 500 t.kr., der ligeledes giver pant i en af ovenstående grunde og bygninger, hvis andel af den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 953 t.kr.