

# **Heka Ejendomme Odense ApS**

Uraniavej 25, 8270 Højbjerg

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2015  
(29. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10/5 2016

---

Karin Schandorff Bjerregaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Heka Ejendomme Odense ApS  
Uraniavej 25  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 10 68 34 83  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. marts 1987  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Karin Schandorff Bjerregaard

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 29. april 2016

### **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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 Deres 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, De 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 29. april 2016

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

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år handel og investering i fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 116.254, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 520.361.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder 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 2015 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 2015 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger i forbindelse med udlejning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejen forfalder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme vedrører drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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**

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

20-50 år

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>160.253</b>	<b>-185</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-19.063</u>	<u>-9</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>141.190</b>	<b>-194</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-82.036</u>	<u>-66</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.154</b>	<b>-260</b>
Skat af årets resultat		<u>57.100</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>116.254</u></b>	<b><u>-260</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>116.254</u>	<u>-260</u>
		<b><u>116.254</u></b>	<b><u>-260</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.394.483</u>	<u>2.009</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>2.394.483</b></u>	<u><b>2.009</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.394.483</b></u>	<u><b>2.009</b></u>
Andre tilgodehavender		9.292	0
Udskudt skatteaktiv		<u>57.100</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>66.392</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>61.858</b></u>	<u><b>125</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>128.250</b></u>	<u><b>125</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>2.522.733</b></u></u>	<u><u><b>2.134</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		720.000	720
Overført resultat		<u>-199.639</u>	<u>-315</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b><u>520.361</u></b>	<b><u>405</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>766.072</u>	<u>830</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>766.072</u></b>	<b><u>830</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	64.477	64
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		948.127	654
Anden gæld		205.056	181
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.640</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.236.300</u></b>	<b><u>899</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.002.372</u></b>	<b><u>1.729</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>2.522.733</u></b>	<b><u>2.134</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	<u>82.036</u>	<u>66</u>	
	<b><u>82.036</u></b>	<b><u>66</u></b>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar		2.114.147	
Tilgang i årets løb		<u>404.769</u>	
Kostpris 31. december		<u>2.518.916</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar		105.370	
Årets afskrivninger		<u>19.063</u>	
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>124.433</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>2.394.483</u></b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	720.000	-315.893	404.107
Årets resultat	<u>0</u>	<u>116.254</u>	<u>116.254</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>720.000</u></b>	<b><u>-199.639</u></b>	<b><u>520.361</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>894.238</u>	<u>830.549</u>	<u>64.477</u>	<u>499.257</u>
	<u><b>894.238</b></u>	<u><b>830.549</b></u>	<u><b>64.477</b></u>	<u><b>499.257</b></u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 831 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 2.312 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 0 kr., til pengeinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i grund og bygning, hvis bogførte værdi pr. 31/12-2015 udgør 944 t.kr.