

Heka Ejendomme Odense ApS

Ny Munkegade 81, 3., 8000 Aarhus C

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016
(30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22/4 2017

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 2016 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2016 | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 22. april 2017

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 2016 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 22. april 2017

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

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 10 68 34 83
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. marts 1987
Regnskabsår: 30. regnskabsår
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 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 2016 udviser et underskud på kr. 1.458, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 518.903.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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 2016 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 2016 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.

Resultatopgørelsen

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 indestående i 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 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.

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

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|---|------|----------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | | 98.264 | 158 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-19.086</u> | <u>-19</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 79.178 | 139 |
| Finansielle indtægter | | 831 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-79.467</u> | <u>-80</u> |
| Resultat før skat | | 542 | 59 |
| Skat af årets resultat | 1 | <u>-2.000</u> | <u>57</u> |
| Årets resultat | | <u>-1.458</u> | <u>116</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-1.458</u> | <u>116</u> |
| | | <u>-1.458</u> | <u>116</u> |

Balance pr. 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|---------------------------------|------|--------------------------------|----------------------------|
| AKTIVER | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>2.375.397</u> | <u>2.395</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>2.375.397</u> | <u>2.395</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.375.397</u> | <u>2.395</u> |
| Andre tilgodehavender | | 34.106 | 9 |
| Udskudt skatteaktiv | | 55.100 | 57 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>5.855</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>95.061</u> | <u>66</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>16.215</u> | <u>62</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>111.276</u> | <u>128</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>2.486.673</u></u> | <u><u>2.523</u></u> |

Balance pr. 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|--|------|--------------------------------|----------------------------|
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital | | 720.000 | 720 |
| Overført resultat | | -201.097 | -200 |
| Egenkapital i alt | 3 | <u>518.903</u> | <u>520</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 693.406 | 767 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>693.406</u> | <u>767</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 70.079 | 64 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 938.288 | 948 |
| Anden gæld | | 251.552 | 205 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 14.445 | 19 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.274.364</u> | <u>1.236</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>1.967.770</u> | <u>2.003</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u><u>2.486.673</u></u> | <u><u>2.523</u></u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Noter til årsrapporten

| | 2016 kr. | 2015 t.kr. |
|---|---------------------|--------------------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>2.000</u> | <u>-57</u> |
| | <u>2.000</u> | <u>-57</u> |
| | | |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og byg- ninger |
| Kostpris 1. januar | | <u>2.518.916</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>2.518.916</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | | 124.433 |
| Årets afskrivninger | | <u>19.086</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december | | <u>143.519</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>2.375.397</u> |

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar | 720.000 | -199.639 | 520.361 |
| Årets resultat | 0 | -1.458 | -1.458 |
| Egenkapital 31. december | 720.000 | -201.097 | 518.903 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar | Gæld 31. december | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 830.549 | 763.485 | 70.079 | 379.040 |
| | 830.549 | 763.485 | 70.079 | 379.040 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 763 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 2.375 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. 31/12-2016 udgør 939 t.kr.

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en restløbetid på 2,5 måneder og en samlet restleasingydelse på 8 t.kr.