

Ejendomsselskabet Hedebanken ApS
Bredgade 2C, 2., 7400 Herning

CVR-nr. 21 24 37 01

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2017

Kjeld O. Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Hedebanken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. september 2017

Direktion

Kjeld O. Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Hedebanken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedebanken ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 revisorerets 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.

Herning, den 18. september 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hedebanken ApS Bredgade 2C, 2. 7400 Herning
	Telefon: 97126655
	CVR-nr.: 21 24 37 01
	Stiftet: 1. oktober 1998
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Kjeld O. Jørgensen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af forretningsejendommen Hedebanken beliggende Torvet, 7400 Herning,

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rente krav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.361 t.kr. mod 1.705 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 216 t.kr. mod 804 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom har delvis været under ombygning og genudlejning og er ultimo regnskabsåret fuldt udlejet. Dette har påvirket årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedebanken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Hedebanken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	1.361.465	1.705.125
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.010	73.120
Andre finansielle indtægter	0	499
2 Øvrige finansielle omkostninger	-818.054	-747.979
Resultat før skat	553.421	1.030.765
3 Skat af årets resultat	-337.364	-226.752
Årets resultat	216.057	804.013
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Overføres til overført resultat	216.057	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.195.987
Disponeret i alt	216.057	804.013

Balance 30. april

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>49.350.714</u>	<u>44.196.753</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.350.714</u>	<u>44.196.753</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>49.350.714</u>	<u>44.196.753</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.752.249
Tilgodehavende selskabsskat	49.836	0
Andre tilgodehavender	445.880	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.861</u>	<u>13.637</u>
Tilgodehavender i alt	<u>509.577</u>	<u>1.765.886</u>
Likvide beholdninger	<u>371.367</u>	<u>393.283</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>880.944</u>	<u>2.159.169</u>
Aktiver i alt	<u>50.231.658</u>	<u>46.355.922</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	6.000.000	6.000.000
6	Overført resultat	3.926.691	3.710.635
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
	Egenkapital i alt	<u>9.926.691</u>	<u>12.710.635</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>5.850.500</u>	<u>5.463.300</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.850.500</u>	<u>5.463.300</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	24.886.960	25.324.620
	Deposita	<u>241.106</u>	<u>382.618</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.128.066</u>	<u>25.707.238</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	438.063	435.274
	Gæld til pengeinstitutter	209	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.800	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.413	2.762
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.269.799	541.739
	Selskabsskat	0	143.352
	Anden gæld	5.602.117	1.341.347
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>10.275</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.326.401</u>	<u>2.474.749</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>34.454.467</u>	<u>28.181.987</u>
	Passiver i alt	<u>50.231.658</u>	<u>46.355.922</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændre sig og en investors rente krav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	47.406	0
Andre finansielle omkostninger	<u>770.648</u>	<u>747.979</u>
	<u>818.054</u>	<u>747.979</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-49.836	143.352
Årets regulering af udskudt skat	<u>387.200</u>	<u>83.400</u>
	<u>337.364</u>	<u>226.752</u>

Noter

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj	25.967.476	25.270.723
Tilgang i årets løb	<u>5.153.961</u>	<u>696.753</u>
Kostpris 30. april	<u>31.121.437</u>	<u>25.967.476</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj	<u>18.229.277</u>	<u>18.229.277</u>
Regulering til dagsværdi 30. april	<u>18.229.277</u>	<u>18.229.277</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>49.350.714</u>	<u>44.196.753</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveaet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,0
------------------------------------	-----

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj	3.710.634	5.906.622
Årets overførte overskud eller underskud	<u>216.057</u>	<u>-2.195.987</u>
	<u>3.926.691</u>	<u>3.710.635</u>

Noter

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. maj	3.000.000	0
Udloddet udbytte	-3.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	25.325.023	25.759.894
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-438.063</u>	<u>-435.274</u>
	<u>24.886.960</u>	<u>25.324.620</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.188.003</u>	<u>23.640.011</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.887 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 49.351 t.kr.

Selskabet har tinglyst skadesløshedsbreve på i alt 18.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Opsund Street ApS, CVR-nr. 34049742 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.