

Ejendomsselskabet H.C. Ørstedsvvej 2, 6100 Haderslev ApS

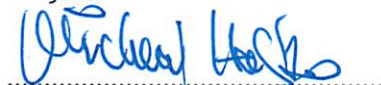
H. C. Ørstedsvvej 2, 6100 Haderslev

CVR-nr. 21 76 83 83

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2018

Dirigent:



.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet H.C. Ørstedvej 2, 6100 Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 21. marts 2018

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Hasbo', written over a horizontal dotted line.

Michael Hasbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet H.C. Ørstedsvej 2, 6100 Haderslev ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet H.C. Ørstedsvej 2, 6100 Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 21. marts 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Claus E. Andreasen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne16652



Morten Østergaard Koch
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne35420



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet H.C. Ørstedvej 2, 6100 Haderslev ApS
Adresse, postnr., by	H. C. Ørsted Vej 2, 6100 Haderslev
CVR-nr.	21 76 83 83
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Hasbo
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen H.C. Ørstedvej 2, 6100 Haderslev til søsterselskabet, BLUE WAVE A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 868.285 kr. mod 851.260 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 410.405 kr. mod et overskud på 483.882 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 2.626.742 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i 2018.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	868.285	851.260
	Eksterne omkostninger	-306.632	-216.186
	Bruttoresultat	561.653	635.074
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	50.000
	Resultat før finansielle poster	561.653	685.074
2	Finansielle omkostninger	-35.494	-64.712
	Resultat før skat	526.159	620.362
3	Skat af årets resultat	-115.754	-136.480
	Årets resultat	410.405	483.882
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	410.000	0
	Overført resultat	405	483.882
		410.405	483.882

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendom	7.250.602	7.250.602
		<u>7.250.602</u>	<u>7.250.602</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.250.602</u>	<u>7.250.602</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.250.602</u>	<u>7.250.602</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	2.016.742	2.016.337
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	410.000	0
	Egenkapital i alt	<u>2.626.742</u>	<u>2.216.337</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.400.949	1.379.298
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.400.949</u>	<u>1.379.298</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.682.594	2.922.368
	Anden gæld	112.500	112.500
		<u>2.795.094</u>	<u>3.034.868</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	219.357	195.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	153.059	316.328
	Anden gæld	55.401	108.021
		<u>427.817</u>	<u>620.099</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.222.911</u>	<u>3.654.967</u>
	PASSIVER I ALT	<u>7.250.602</u>	<u>7.250.602</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	2.016.337	0	2.216.337
Overført via resultatdisponering	0	405	410.000	410.405
Egenkapital				
31. december 2017	<u>200.000</u>	<u>2.016.742</u>	<u>410.000</u>	<u>2.626.742</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet H.C. Ørstedsvvej 2, 6100 Haderslev ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendommen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning m.v. indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendommen til dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen, baseret på dennes forventede afkast.

Dagsværdien er opgjort ved at kapitalisere det forventede afkast ved hjælp af et individuelt fastsat markedsbaseret forrentningskrav.

De løbende værdireguleringer af investeringsejendommen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien. Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi.

kr.	2017	2016
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.473	22.695
Andre finansielle omkostninger	34.021	42.017
	<u>35.494</u>	<u>64.712</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	94.103	95.209
Årets regulering af udskudt skat	21.651	41.271
	<u>115.754</u>	<u>136.480</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2017	7.007.641
Kostpris 31. december 2017	7.007.641
Opskrivninger 1. januar 2017	242.961
Opskrivninger 31. december 2017	242.961
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>7.250.602</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendommen er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på markedsløjen for den enkelte ejendom. Diskonteringsfaktoren udgøres af markedets afkastkrav.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er diskonteringsrenten (gennemsnit ca. 9 % for 2017 mod ca. 9 % for 2016).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Selskabskapital

Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	2.901.951	219.357	2.682.594	1.890.042
Anden gæld	112.500	0	112.500	0
	<u>3.014.451</u>	<u>219.357</u>	<u>2.795.094</u>	<u>1.890.042</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser over for modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 2ce Invest A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Sikkerhedsstillelser

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på 7.251 t.kr. er stillet følgende sikkerheder:

- Realkreditpantebrev på 4.235 t.kr. for prioritetsgæld på 2.901 tkr.
- Ejerpantebreve på nom. 5.654 t.kr., der ikke længere er stillet til sikkerhed.

10 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet H.C. Ørstedsvvej 2, 6100 Haderslev ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
2ce Invest A/S	Haderslev, Danmark	Kapitalbesiddelse