

Hedens Ejendomsselskab A/S

Birk Centerpark 24

7400 Herning

CVR-nr. 25 79 86 35

Årsrapport 2015

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/4 2016

Johannes Elbæk
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hedens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. april 2016

Direktion

Johannes Elbæk

Bestyrelse

Sven Agergaard
formand

Kristian Gade

Karsten Willumsen

Per Overgaard

Morten Bjerre

Anders Nørgaard

Preben Kristensen

Dirk Millenaar

Jens Simonsen

Per N. Sognstrup

Torben Jensen

Lene M. Lindgren

Kristian N. Lang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hedens Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hedens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 27. april 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Per Lund Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hedens Ejendomsselskab A/S Birk Centerpark 24 7400 Herning Telefon: 9629 6666 CVR-nr.: 25 79 86 35 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 24. november 2000 Hjemsted: Herning Kommune
Bestyrelse	Sven Agergaard, formand Kristian Gade Karsten Willumsen Per Overgaard Morten Bjerre Anders Nørgaard Preben Kristensen Dirk Millenaar Jens Simonsen Per N. Sognstrup Torben Jensen Lene M. Lindgren Kristian N. Lang
Direktion	Johannes Elbæk
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Sletten 45 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Nordea Østergade 4-6 7400 Herning

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	8.657	8.049	8.941	8.406	5.613
Resultat før finansielle poster	6.048	5.300	5.383	5.333	4.949
Resultat af finansielle poster	-2.881	-3.134	-3.248	-3.990	-4.490
Årets resultat	2.429	1.583	1.341	766	250
Balance					
Balancesum	92.135	94.884	94.306	98.167	101.115
Egenkapital	-44	-3.320	-2.216	-5.449	-5.482
Nøgletal					
Afkastningsgrad	6,5%	5,6%	5,6%	5,4%	4,9%
Soliditetsgrad	0,0%	-3,5%	-2,3%	-5,6%	-5,4%

Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje faste ejendomme og dermed beslægtet virksomhed samt handel med fast ejendom og drift af edb-servicebureau.

Udvikling i året

Selskabet udlejer fortsat ejendommene Birk Centerpark 24, Herning og Nupark 47, Holstebro, der begge er opført i 2007/2008. Disse udlejes primært til Heden & Fjorden I/S. Desuden driver selskabet fortsat edb-servicebureau.

Aktiviteten ligger på niveau med sidste år og det forventede.

I forbindelse med opførelsen af de to ovennævnte ejendomme, blev der indgået en renteswap til afdækning af halvdelen af renterisikoen på det kreditforeningslån, der blev optaget til finansiering af byggerierne. Det fald i renteniveauet, der har fundet sted siden slutning af 2008, er således kommet selskabet til gode med ca. halv effekt, men samtidig er markedsværdien af renteswappen blevet negativ. Ved vurderingen af regnskabet skal man derfor være opmærksom på, at den negative værdi af renteswappen indgår som en gældsforpligtelse på tkr. 6.852 pr. 31.12.2015. Idet renteswappen forventes opretholdt til udløb, vil selskabets egenkapital i perioden indtil udløb af renteswappen påvirkes med en positiv værdiregulering på dette beløb med fradrag af skat.

Årets resultat er nogenlunde som forventet, og det betegnes som tilfredsstillende.

Selskabets hovedaktionær har givet tilsagn om fortsat at ville stille fornøden likviditet til rådighed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hedens Ejendomsselskab A/S 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.

Generelt om indregning og måling

Idet Hedens Ejendomsselskab A/S er 100% ejet af Heden og Fjorden I/S, betragtes selskabets aktiver som en del af interessentskabets drift. Ejendommene betragtes derfor som domicilejendomme. På baggrund heraf vurderes det, at målingen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger giver det mest retvisende billede af selskabets aktiver og finansielle stilling.

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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning og salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, IT-drift og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	66 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris, der svarer til pantebrevets resttilgodehavende.

Materielle omsætningsaktiver

Grunde og bygninger under omsætningsaktiver indregnes til forsigtigt vurderede handelsværdier.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal:

Afkastningsgrad $\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Gennemsnitlige aktiver}$

Soliditetsgrad $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		8.656.838	8.048.801
Personaleomkostninger	1	<u>-2.064.002</u>	<u>-2.011.190</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		6.592.836	6.037.611
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-545.088	-619.084
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-118.862</u>
Resultat før finansielle poster		6.047.748	5.299.665
Finansielle indtægter		56.071	30.401
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.937.454</u>	<u>-3.164.304</u>
Resultat før skat		3.166.365	2.165.762
Skat af årets resultat		<u>-737.803</u>	<u>-582.686</u>
Årets resultat		<u>2.428.562</u>	<u>1.583.076</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.428.562</u>	<u>1.583.076</u>
		<u>2.428.562</u>	<u>1.583.076</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		88.166.215	88.477.626
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>293.151</u>	<u>294.172</u>
		<u>88.459.366</u>	<u>88.771.798</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.043.000</u>	<u>2.270.000</u>
		<u>2.043.000</u>	<u>2.270.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>90.502.366</u>	<u>91.041.798</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		249.035	1.697.090
Andre tilgodehavender		368.367	79.837
Udskudt skatteaktiv		0	539.408
Periodeafgrænsningsposter		<u>82.696</u>	<u>91.950</u>
		<u>700.098</u>	<u>2.408.285</u>
Likvide beholdninger		<u>932.243</u>	<u>1.434.049</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.632.341</u>	<u>3.842.334</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>92.134.707</u></u>	<u><u>94.884.132</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-543.576</u>	<u>-3.820.287</u>
Egenkapital i alt		<u>-43.576</u>	<u>-3.320.287</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>92.032</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>92.032</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		39.653.462	41.226.833
Anden gæld		<u>6.598.057</u>	<u>7.688.896</u>
		<u>46.251.519</u>	<u>48.915.729</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.778.508	1.726.361
Kreditinstitutter		914.241	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		898.471	357.101
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.196.031	40.867.016
Selskabsskat		366.906	0
Anden gæld		<u>5.680.575</u>	<u>6.338.212</u>
		<u>45.834.732</u>	<u>49.288.690</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>92.086.251</u>	<u>98.204.419</u>
PASSIVER I ALT		<u>92.134.707</u>	<u>94.884.132</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.814.957	1.737.350
Pensioner	154.188	152.623
Andre omkostninger til social sikring	29.923	37.921
Andre personaleomkostninger	64.934	83.296
	<u>2.064.002</u>	<u>2.011.190</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.699.587	1.854.679
Andre finansielle omkostninger	1.237.867	1.309.625
	<u>2.937.454</u>	<u>3.164.304</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygning- er	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	90.591.143	790.467
Tilgang i årets løb	0	232.656
	<u>90.591.143</u>	<u>1.023.123</u>
Kostpris 31. december 2015	90.591.143	1.023.123
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	2.113.517	496.295
Årets afskrivninger	311.411	233.677
	<u>2.424.928</u>	<u>729.972</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	2.424.928	729.972
	<u>2.424.928</u>	<u>729.972</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>88.166.215</u></u>	<u><u>293.151</u></u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-3.820.287	-3.320.287
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	848.149	848.149
Årets resultat	0	2.428.562	2.428.562
Egenkapital 31. december 2015	500.000	-543.576	-43.576

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	42.681.833	41.178.462	1.525.000	33.300.000
Anden gæld	7.960.257	6.851.565	253.508	5.542.916
	50.642.090	48.030.027	1.778.508	38.842.916

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 41.178.462, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 88.166.215.

Indestående i pengeinstitut på kr. 931.488 er deponeret på spærret konto. Udbetaling fra kontoen kan alene finde sted til brug for renovering af solgt ejendom i perioden indtil 1. juli 2016. Eventuelt indestående efter denne dato anvendes som afdrag på sælgerpantebrev indregnet under andre kapitalandele og værdipapirer.

Noter til årsregnskabet

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Heden og Fjorden I/S, der er hovedaktionær jf. nedenfor.

Transaktioner

Udlejning af ejendomme samt IT-drift på markedsvilkår.

Forrentning af pantebreve og mellemregning på markedsvilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Heden og Fjorden I/S
Birk Centerpark 24
7400 Herning