



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS

**Hejrevej 5
2400 København NV**

CVR nr. 27 44 15 48

**Årsrapport for 2015/2016
13. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 4. juli 2016
Dirigent

Navn: Ivan Stubbe Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. maj 2015 til 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/2016	9
Balance pr. 30. april 2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/2016	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS for regnskabsåret 2015/2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 til 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 22. juni 2016

Direktion:

Ivan Stubbe Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 til 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. april 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 til 30. april 2016 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.

Albertslund, den 22. juni 2016

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS
Hejrevej 5
2400 København NV

CVR nr.: 27 44 15 48
Stiftet: 14. november 2003
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion:

Ivan Stubbe Hansen

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere direkte - gennem kapitalinteresser i andre virksomheder - udlejningsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i 2015/2016.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er utryk for den aktuelle markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Beretning:

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet målt til 9.900 t.kr. Investeringsejendommen er vurderet til den aktuelle dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Driftsafkastet er baseret på følgende hovedelementer:

Lejeindtægter fratrukket de forventede omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforsholdene for denne ejendoms beliggenhed og type. Den gennemsnitlige afkastprocent er fastsat til 7,7%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder diverse administrative omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes til kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 2015/2016

	Note	2014/2015 tkr.
Bruttoresultat		490.934
Værdireguleringer af investeringsejendomme		600.000
Driftsresultat		1.090.934
Andre finansielle indtægter		11.481
Andre finansielle omkostninger		-102.802
Resultat før skat		999.613
Skat af årets resultat	1	-222.825
Årets resultat		776.788
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000
Overført resultat		576.788
I alt disponering		776.788

Balance pr. 30. april 2016

Aktiver	Note		2014/2015 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	9.900.000	9.300
Materielle anlægsaktiver i alt		9.900.000	9.300
Anlægsaktiver i alt		9.900.000	9.300
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13
Periodeafgrænsningsposter		60.603	102
Tilgodehavender i alt		60.603	115
Likvide beholdninger		547.702	575
Omsætningsaktiver i alt		608.305	690
Aktiver i alt		10.508.305	9.990

Balance pr. 30. april 2016

Passiver	Note	2014/2015 tkr.
Egenkapital		
Selskabskapital	500.000	500
Reserve for opskrivninger	0	1.208
Overført resultat	2.617.149	832
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200
Egenkapital i alt	<u>3.317.149</u>	<u>2.740</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.824.015	1.698
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>1.824.015</u>	<u>1.698</u>
Gældsforpligtigelser		
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4	4.642.622
Selskabsskat		48.954
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>4.691.576</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	4	270.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000
Selskabsskat		300.122
Anden gæld		89.443
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>675.565</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>5.367.141</u>
Passiver i alt		<u>10.508.305</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2015/2016

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivnin- ger</u>	<u>Udbytte og uddelinger</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. maj 2015	500.000	1.208.560	200.000	831.801
Indregnet direkte på egenkapitalen				
Overført reserve for opskrivninger til frie reserver	0	-1.208.560	0	1.208.560
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	-1.208.560	0	1.208.560
Overført fra resultatdisponeringen	0	0	200.000	576.788
Totalindkomst i alt	0	-1.208.560	200.000	1.785.348
Øvrige egenkapitalbevægelser				
Udbetalt udbytte i året	0	0	-200.000	0
Øvrige bevægelser i alt	0	0	-200.000	0
Egenkapital 30. april 2016	500.000	0	200.000	2.617.149
Samlet egenkapital 30. april 2016				3.317.149

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2011/2012	Regnskabs- året 2012/2013	Regnskabs- året 2013/2014	Regnskabs- året 2014/2015	Regnskabs- året 2015/2016
Selskabskapital, primo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Ultimo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

Noter

		2014/2015 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	96.954	98
Regulering af udskudt skat	125.871	-34
Skat af årets resultat i alt	222.825	64
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	7.592.278	7.592
Anskaffelsessum, ultimo	7.592.278	7.592
Opskrivninger, primo	1.707.722	1.708
Overførsel til andre poster	-1.707.722	0
Opskrivninger, ultimo	0	1.708
Overførsel fra andre poster	1.707.722	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	600.000	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	2.307.722	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.900.000	9.300

3 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af investeringsejendommen til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen, er afkastprocenten på balancedagen vurderet til 7,7%. Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent +1,00% (afkastprocent = 8,70%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -1.100.

Ændring i afkastprocent +0,50% (afkastprocent = 8,20%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -600.

Ændring i afkastprocent -0,50% (afkastprocent = 7,20%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. +700.

Ændring i afkastprocent -1,00% (afkastprocent = 6,70%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. +1.500.

Langfristede	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
4 gældsforpligtigelser	næste år	1 - 4	efter 5 år	ultimo
Gæld til realkreditinstitutter	270.000	1.160.000	3.482.622	4.912.622
Selskabsskat	0	48.954	0	48.954
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	270.000	1.208.954	3.482.622	4.961.576

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.913 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør i alt 9.900 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 2.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet henligger i selskabets besiddelse.