

EJENDOMSSELSKABET HEDEMANNSGADE 7 ApS

Nørregade 22
8300 Odder

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/05/2016

Peter Hejlskov Alstrup
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET HEDEMANNSGADE 7 ApS
Nørregade 22
8300 Odder

CVR-nr: 28892497
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Nordea Bank Danmark A/S
Sct. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor Revision 1 - Århus
Vestre Ringgade 150
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 91259850
P-enhed: 1019055333

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens og vedtægternes krav.

Det er min 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 til 31. december 2015.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 12/05/2016

Direktion

Peter Hejlskov Alstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS for perioden 1. januar – 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 etiske 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.

Århus, 12/05/2016

Erling Thomsen
Reg. revisor, cand. merc. aud.
Revision 1 - Århus
CVR: 91259850

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 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 oprindelige kostpris, med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

Indtægter ved boligudlejning mv. indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Bruttofortjeneste

Posternes nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt gager til vicevært.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne forpligtelser til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi og afskrives ikke. Dagsværdi beregnes ifølge budget og med en forrentningsfaktor, der afpasses med markedet hvert år.

Værdireguleringer, som følge af ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post.

Udskudt skat af bruttoreguleringen indregnes i balancen i regnskabsposten "Udskudt skat".

Driftsmateriel og inventar, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. scrapværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid, som vurderes individuelt for hvert aktiv. Afskrivningsperioden udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
---	----------

Aktiver med en anskaffelsessum på under den skattemæssige grænse for småaktiver, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra boligudlejning til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

Værdipapirer

Øvrige værdipapirer værdiansættes til kursværdi jfr. officiel handelskurs på balancedagen. Er en officiel handelskurs ikke tilgængelig værdiansættes øvrige værdipapirer til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter og restskattetillæg.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

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 skatteforpligtigelser.

Gældsforpligtigelser

Finansielle gældsforpligtigelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld til realkreditinstitutter måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Herved fordeles kurstab og låneomkostninger over lånets løbetid.

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede samt for variabelt forrentede gældsforpligtigelser normalt svarer til den nominelle restgæld.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes som en finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte er indregnet under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		479.469	502.007
Personaleomkostninger	1	-119.381	-78.867
Resultat af ordinær primær drift		360.088	423.140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-330.326	244.746
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		59.675	-193.179
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver		-1.389	
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		18.762	22.118
Andre finansielle indtægter		665.572	231.901
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-95.681	-94.495
Andre finansielle omkostninger		-152.022	-184.000
Ordinært resultat før skat		524.679	450.231
Skat af årets resultat		-186.843	-47.236
Årets resultat		337.836	402.995
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	325.000
Overført resultat		337.836	77.995
I alt		337.836	402.995

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		12.160.000	12.460.000
Materielle anlægsaktiver i alt		12.160.000	12.460.000
Anlægsaktiver i alt		12.160.000	12.460.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		496.028	491.266
Andre tilgodehavender		16.157	4.509
Periodeafgrænsningsposter		8.088	10.692
Tilgodehavender i alt		520.273	506.467
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.507.101	3.350.325
Værdipapirer og kapitalandele i alt		3.507.101	3.350.325
Likvide beholdninger		23.763	4.426
Omsætningsaktiver i alt		4.051.137	3.861.218
Aktiver i alt		16.211.137	16.321.218

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		2.741.229	2.741.229
Overført resultat		2.747.545	2.409.709
Forslag til udbytte		0	325.000
Egenkapital i alt		6.488.774	6.475.938
Hensættelse til udskudt skat		1.753.000	1.753.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.753.000	1.753.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.318.228	2.447.703
Kreditinstitutter i øvrigt		406.246	465.921
Deposita		342.506	317.456
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.066.980	3.231.080
Gæld til realkreditinstitutter		129.070	128.280
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.913.641	2.338.213
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	18.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.640.596	2.274.683
Skyldig selskabsskat		194.667	99.740
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.409	2.284
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.902.383	4.861.200
Gældsforpligtelser i alt		7.969.363	8.092.280
Passiver i alt		16.211.137	16.321.218

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	96.000	52.000
Andre omkostninger til social sikring mv.	23.381	26.867
	119.381	78.867

2. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen består af 20 stk. anpartar á nominelt kr. 50.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder ca. kr. 653.320 senere end 5 år fra statusdagen

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden har indgået lejekontrakter med lejerne, disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelighed på op til 3 måneder.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for PA Holding Odder ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og mellemværende med kreditinstitutter i øvrigt, er der ydet følgende:

Værdipapirer samt ejerpantebreve stort kr. 6.296.000 med pant i ejendommen matr. nr. 802 aa. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 12.160.000.