



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET HEDEMANNSGADE 7 APS**  
**C/O PETER ALSTRUP, NØRREGADE 22A, 8300 ODDER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. maj 2019

---

Peter Alstrup

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS c/o Peter Alstrup Nørregade 22A 8300 Odder
	CVR-nr.: 28 89 24 97 Stiftet: 15. juni 2005 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Hejlskov Alstrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Sct. Clemens Torv 2-6 8000 Århus

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 24. maj 2019

Direktion:

---

Peter Hejlskov Alstrup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Silkeborg, den 24. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

Erling Thomsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17458

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>524.014</b>	<b>465.967</b>
Personaleomkostninger.....	1	-82.897	-88.764
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		189.100	330.090
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>630.217</b>	<b>707.293</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	164.034	982.767
Andre finansielle omkostninger.....	3	-908.741	-278.109
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-114.490</b>	<b>1.411.951</b>
Skat af årets resultat.....	4	24.653	-413.143
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-89.837</b>	<b>998.808</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-89.837	998.808
<b>I ALT</b> .....		<b>-89.837</b>	<b>998.808</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		13.330.000	13.130.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>13.330.000</b>	<b>13.130.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.330.000</b>	<b>13.130.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		722.808	536.578
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	103.015
Tilgodehavende selskabsskat.....		31.568	19.676
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		68.653	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.458	8.385
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>831.487</b>	<b>667.654</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.900.687	3.743.707
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>2.900.687</b>	<b>3.743.707</b>
Likvide beholdninger.....		0	125.400
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.732.174</b>	<b>4.536.761</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.062.174</b>	<b>17.666.761</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission.....		2.741.229	2.741.229
Overført overskud.....		3.995.464	4.085.301
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>7.736.693</b>	<b>7.826.530</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.023.000	1.979.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.023.000</b>	<b>1.979.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.918.103	2.049.651
Anden gæld.....		728.897	692.461
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.647.000</b>	<b>2.742.112</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	133.000	134.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.830.944	1.892.867
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.002	34.002
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.640.081	2.787.244
Selskabsskat.....		0	236.016
Anden gæld.....		34.454	34.990
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.655.481</b>	<b>5.119.119</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.302.481</b>	<b>7.861.231</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.062.174</b>	<b>17.666.761</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	60.000	65.000	
Andre personaleomkostninger.....	22.897	23.764	
	<b>82.897</b>	<b>88.764</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	26.215	28.269	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	137.819	954.498	
	<b>164.034</b>	<b>982.767</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	106.498	110.476	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	802.243	167.633	
	<b>908.741</b>	<b>278.109</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-68.653	236.441	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-56.298	
Regulering af udskudt skat.....	44.000	233.000	
	<b>-24.653</b>	<b>413.143</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		9.243.378	
Tilgang.....		10.900	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>9.254.278</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		3.886.622	
Årets værdireguleringer.....		189.100	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>4.075.722</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>13.330.000</b>	

## Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, mv.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
		Selskabs-	Overkurs ved	Overført	I alt	
		kapital	emission	overskud		
Egenkapital 1. januar 2018.....	1.000.000		2.741.229	4.085.301	7.826.530	
Forslag til resultatdisponering.....				-89.837	-89.837	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>1.000.000</b>		<b>2.741.229</b>	<b>3.995.464</b>	<b>7.736.693</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.051.103	133.000	1.393.438	2.183.651	134.000	
Anden gæld.....	728.897	0	728.897	692.461	0	
	<b>2.780.000</b>	<b>133.000</b>	<b>2.122.335</b>	<b>2.876.112</b>	<b>134.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PA Holding ApS Odder, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og mellemværende med kreditinstitutter i øvrigt, er der ydet følgende:						
Værdipapirer samt ejerpantebreve stort 5.785.000 kr. med pant i ejendommen matr. nr. 802 aa., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13.330.000 kr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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.

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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.