

# **EJENDOMSSELSKABET HEDEMANNSGADE 7 ApS**

Nørregade 22  
8300 Odder

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**31/05/2017**

---

**Peter Hejlskov Alstrup**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	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: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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 09/05/2017

## Direktion

Peter Hejlskov Alstrup

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til Kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedemannsgade 7 ApS for perioden 1. januar – 31. december 2016 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, 09/05/2017

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.

Som følge af den nye årsregnskabslov måles gæld tilknyttet investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Ændring i regnskabspraksis har medført tilretning af sammenligningstal. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalnoten.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og –gevinst over løbetiden.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager.

**Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives liniært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under driftsindtægter eller –omkostninger.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

Mellemregninger med tilknyttede virksomheder forrentes med henholdsvis 4 og 8% p.a.

**Skat af årets resultat**

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.

Aktuelt og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattet. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi og afskrives ikke. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og med en forrentningsfaktor, der afpasses med markedet hvert år.

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

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.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt der er børsnoterede eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Deposita er medtaget til kostpris jfr. lejekontrakt.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra boligudlejning måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

**Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser i virksomheden inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

**Finansielle gældsforpligtigelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

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

**Udbytte**

Det foreslåede udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret". Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**Eventualaktiver og – forpligtelser**

Eventualaktiver og – forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>545.161</b>	<b>479.469</b>
Personaleomkostninger .....	1	-105.031	-119.381
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>440.130</b>	<b>360.088</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		606.600	-330.326
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-30.922	59.675
Andre finansielle indtægter .....	2	140.685	684.334
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-825.154	247.703
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>331.339</b>	<b>526.068</b>
Skat af årets resultat .....		6.220	-186.843
<b>Årets resultat .....</b>		<b>337.559</b>	<b>339.225</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		337.559	339.225
<b>I alt .....</b>		<b>337.559</b>	<b>339.225</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		12.770.000	12.160.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.770.000</b>	<b>12.160.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.770.000</b>	<b>12.160.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		515.940	496.028
Udbytte hos associerede virksomheder .....		95.384	0
Andre tilgodehavender .....		31.460	16.157
Periodeafgrænsningsposter .....		8.319	8.088
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>651.103</b>	<b>520.273</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.906.425	3.507.101
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>2.906.425</b>	<b>3.507.101</b>
Likvide beholdninger .....		29.283	23.763
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.586.811</b>	<b>4.051.137</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.356.811</b>	<b>16.211.137</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission .....		2.741.229	2.741.229
Overført resultat .....		3.086.493	2.748.934
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.827.722</b>	<b>6.490.163</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.746.000	1.753.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.746.000</b>	<b>1.753.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.182.198	2.316.839
Kreditinstitutter i øvrigt .....		437.168	406.246
Deposita .....		324.920	342.506
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.944.286</b>	<b>3.065.591</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		132.500	129.070
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		1.872.150	1.913.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		17.000	17.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.814.526	2.640.596
Skyldig selskabsskat .....		0	194.667
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.627	7.409
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.838.803</b>	<b>4.902.383</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.783.089</b>	<b>7.967.974</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.356.811</b>	<b>16.211.137</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	80.000	96.000
Andre omkostninger til social sikring mv.	25.031	23.381
	<b>105.031</b>	<b>119.381</b>
Gennemsnitlige antal ansatte	1	1

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	20.296	18.762
Andre finansielle indtægter	120.389	665.572
	<b>140.685</b>	<b>684.334</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	105.419	95.681
Andre finansielle omkostninger	719.735	152.022
	<b>825.154</b>	<b>247.703</b>

#### 4. Registreret kapital mv.

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

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	Virksomheds- kapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	1.000.000	2.741.229	2.747.545	6.488.774
Ændring i regnskabspraksis			1.389	
			<b>2.748.934</b>	
Overført ifølge resultatdisponering			337.559	
	<b>1.000.000</b>	<b>2.741.229</b>	<b>3.086.493</b>	<b>6.827.722</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede langfristede gældsforpligtelse forfalder ca. kr. 791.200 senere end 5 år fra statusdagen.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden har indgået lejekontrakter med lejerne, disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelse 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.

#### 7. 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. 12.770.000.