

HEDENSTED BYMIDTE A/S

Augustenborggade 11, 2
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

20/02/2017

Søren Tommy Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HEDENSTED BYMIDTE A/S Augustenborggade 11, 2 8000 Aarhus C Telefonnummer: 88826232 Fax: 87340531 CVR-nr: 29802270 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th 8700 Horsens DK Danmark CVR-nr: 32676421 P-enhed: 1016443189

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 – 30. september 2016 for HEDENSTED BYMIDTE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20/02/2017

Direktion

Kurt Ankjær

Bestyrelse

Kurt Ankjær

Kaj Alfastsen

Søren Tommy Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HEDENSTED BYMIDTE A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HEDENSTED BYMIDTE A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 handlinger 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at den fortsatte drift er betinget af at selskabets aktionærer fortsat stiller den fornødne likviditet til rådighed. Men at det er ledelsens vurdering, at dette er tilfældet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Horsens, 20/02/2017

Poul E. Brodersen
Registreret revisor
Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
CVR: 32676421

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at opføre og udleje eller sælge ejendomme.

Selskabet drives fra Augustenborggade 11, 8000 Aarhus C.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets 10. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. 997.212.

Ledelsen anser årets resultat som forventet og forventningerne til den fremtidige drift er positive.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at få udlejet de sidste ledige lejemål i det kommende regnskabsår og der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Der gøres opmærksom på, at selskabet har en negativ egenkapital på kr. -20.325.956. Selskabet forventer at kunne indfri den negative egenkapital via egen indtjening.

Selskabets aktionærer har indskudt kr. 24.173.177 i selskabet. Selskabets aktionærer har ikke til hensigt, at lånet skal afdrages før selskabet har likviditetsoverskud til dette.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 997.212 foreslåes overført til næste år.

Egenkapitalen udgør pr. 30/9 2016 kr. -20.325.956.

Aktiekapitalen udgør kr. 1.700.000.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomskatter, forsikring, vedligeholdelse, antenne, varmetomgang o.l.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på lejere mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforretningen på 6 % for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforretningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforretningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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 gælds metode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.920.418	1.875.480
Andre driftsomkostninger		-8	0
Resultat af ordinær primær drift		1.920.410	1.875.480
Andre finansielle indtægter		912	160.755
Øvrige finansielle omkostninger		-678.108	-1.025.037
Ordinært resultat før skat		1.243.214	1.011.198
Skat af årets resultat		-246.002	-222.543
Årets resultat		997.212	788.655
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		997.212	788.655
I alt		997.212	788.655

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		40.500.000	40.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	40.500.000	40.500.000
Udskudte skatteaktiver		5.985.813	6.493.263
Finansielle anlægsaktiver i alt		5.985.813	6.493.263
Anlægsaktiver i alt		46.485.813	46.993.263
Andre tilgodehavender		92.654	70.483
Periodeafgrænsningsposter		65.818	64.378
Tilgodehavender i alt		158.472	134.861
Likvide beholdninger		25.888	397.554
Omsætningsaktiver i alt		184.360	532.415
Aktiver i alt		46.670.173	47.525.678

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	2	1.700.000	1.700.000
Overført resultat		-22.025.956	-23.023.168
Egenkapital i alt	3	-20.325.956	-21.323.168
Gæld til realkreditinstitutter		40.963.744	41.916.964
Gæld til banker		0	7.979.221
Gæld til associerede virksomheder		24.173.177	16.839.791
Deposita		703.928	819.631
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	65.840.849	67.555.607
Gæld til banker		731.000	860.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	26.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		424.280	407.239
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.155.280	1.293.239
Gældsforpligtelser i alt		66.996.129	68.848.846
Passiver i alt		46.670.173	47.525.678

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	62.886.219
Årets tilgang	0
Kostpris ultimo	62.886.219
Af- og nedskrivning primo	-22.386.219
Årets nedskrivning	0
Af- og nedskrivning ultimo	-22.386.219
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.500.000

2. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1.700 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 18.12.2006	500.000
Tilgang 28.09.2011, kapitaludvidelse	300.000
Tilgang 28.12.2011, kapitaludvidelse	300.000
Tilgang 30.03.2012, kapitaludvidelse	300.000
Tilgang 27.06.2012, kapitaludvidelse	300.000
Aktiekapital ultimo	1.700.000

3. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.700.000	-23.023.168	-21.323.168
Årets resultat	0	997.212	997.212
Egenkapital ultimo	1.700.000	-22.025.956	-20.325.956

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Andel af langfristet gæld der forfalder til betaling efter mere end 5 år udgør ca. kr. 61.000.000.

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Der gøres opmærksom på, at selskabet har en negativ egenkapital på kr. -20.325.956. Selskabet forventer at kunne indfri den negative egenkapital via egen indtjening.

Selskabets aktionærer har indskudt kr. 24.173.177 i selskabet. Selskabets aktionærer har ikke til hensigt, at lånet skal afdrages før selskabet har likviditetsoverskud til dette.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser:

Udover de i årsrapporten oplyste forpligtelser forefindes der, os bekendt, kun almindelige forretningsmæssige garantier.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Realkredit Danmark kr. 41.694.744 er der stillet pant i ejendommen Haralds Plads 2-14, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør kr. 40.500.000.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 11.417.000 med pant i Haralds Plads 2-14, Hedensted den bogførte værdi andrager kr. 40.500.000.

Solidarisk selvskyldnerkaution af E. N. ApS og K. A. Finans Løsning ApS.

Tilbagetrædelseserklæring kr. 9.954.345 stillet af K.A.Finans Løsning ApS.

Tilbagetrædelseserklæring kr. 6.835.446 stillet af E. N. ApS.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller mindst 5 % og over kr. 100.000 af aktiekapitalen på kr. 1.700.000.

E. N. ApS, Augustenborggade 11, 8000 Aarhus C.

K. A. Finans Løsning ApS, Haremarksvej 6, 8723 Løsning.