

EJENDOMSELSKABET HERMODSVEJ 18 APS

HERMODSVEJ 18, 8230 ÅBYHØJ

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. maj 2016

Søren Iversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 ApS Hermodsvej 18 8230 Åbyhøj
	Telefon: 86152300 Telefax: 86152650
	CVR-nr.: 29 80 49 90 Stiftet: 20. december 2006 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Iversen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Silkeborgvej 224 8230 Åbyhøj

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 20. april 2016

Direktion

Søren Iversen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Aarhus, den 20. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter kontorlokaler og lagerbygning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af, at ejendommen ikke har været fuldt udlejet hele året, og der har været større ombygningsperiode i del af ejendommen.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses efter omstændighederne for tilfredsstillende.

Selskabets udlejningsejendom er indregnet til 19.931 tkr. På baggrund af ledelsens vurdering af værdiansættelsen samt de aktuelle afkastkrav i markedet er der efter ledelsens vurdering ikke indikationer på nedskrivningsbehov. Ejendommens værdi afspejler et afkastkrav på ca. 6 - 7 %.

Ledelsen forventer, at alle lejemål forbliver fuldt udlejet i regnskabsåret 2016, hvorfor det løbende cashflow således vil være positivt og dermed nedbringe selskabets træk på kreditfaciliteter.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hermodsvej 18 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninge måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-50 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

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

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.

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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		653.129	860.408
Af- og nedskrivninger.....		-220.826	-218.992
DRIFTSRESULTAT		432.303	641.416
Finansielle indtægter.....	1	563.703	569.455
Finansielle omkostninger.....		-757.102	-695.287
RESULTAT FØR SKAT		238.904	515.584
Skat af årets resultat.....	2	-40.550	-159.073
ÅRETS RESULTAT		198.354	356.511
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		198.354	356.511
I ALT		198.354	356.511

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendommen Hermodsvej 18.....		19.931.116	19.601.942
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.931.116	19.601.942
ANLÆGSAKTIVER.....		19.931.116	19.601.942
Tilgodehavender fra salg.....		21.237	10.878
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.662.043	8.135.310
Andre tilgodehavender.....		0	79.763
Tilgodehavender.....		8.683.280	8.225.951
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.683.280	8.225.951
AKTIVER.....		28.614.396	27.827.893
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		1.725.000	1.725.000
Overført overskud.....		6.257.518	5.612.588
EGENKAPITAL.....	4	8.107.518	7.462.588
Hensættelse til udskudt skat.....		2.876.772	2.699.039
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.876.772	2.699.039
Kreditinstitutter.....		11.256.000	11.220.000
Renteswap.....		4.561.944	5.145.703
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.817.944	16.365.703
Gæld til pengeinstitutter.....		1.140.977	799.486
Modtagne forudbetalinger.....		24.177	24.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		57.118	5.285
Anden gæld.....	6	589.890	471.615
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.812.162	1.300.563
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.630.106	17.666.266
PASSIVER.....		28.614.396	27.827.893
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	562.953	569.455		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	750	0		
	563.703	569.455		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	40.550	462.182		
Reg. af udsk. skat ved ændret skattesats.....	0	-303.109		
	40.550	159.073		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Ejendommen Hermodsvvej 18		
Kostpris 1. januar 2015.....		13.023.502		
Tilgang.....		550.000		
Kostpris 31. december 2015.....		13.573.502		
Opskrivninger 1. januar 2015.....		9.891.967		
Opskrivninger 31. december 2015.....		9.891.967		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		3.313.527		
Årets afskrivninger		220.826		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		3.534.353		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		19.931.116		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	1.725.000	5.612.588	7.462.588
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			446.576	446.576
Forslag til årets resultatdisponering.....			198.354	198.354
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	1.725.000	6.257.518	8.107.518
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Anpartskapital				
Anpartskapitalen er fordelt således:				
A-aktier, 125 stk. a nom. 1.000 kr.....			125.000	125.000
			125.000	125.000

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	11.220.000	11.256.000	0	6.812.923	
Renteswap.....	5.145.703	4.561.944	0	5.145.703	
	16.365.703	15.817.944	0	11.958.626	
			2015	2014	
Anden gæld			kr.	kr.	6
Eventualposter mv.					7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.256 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.391 tkr.					
Selskabet har stillet selvskyldnerkautioner for Jyske Banks engagement med Iversen Tapet & Textil A/S på 10.000 tkr. Iversen Tapet & Textil A/S mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 31. december 2015 798 tkr. Sikkerheden er stillet med ejerpantebrev i selskabets ejendom.					
Ejerforhold					9
Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anparts-kapitalen:					
Søren Iversen Holding A/S Hermodsvej 18 8230 Åbyhøj					