

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS

Reberbanegade 12, 1. th., 2300 København S

CVR-nr. 29 97 52 48

Årsrapport for tiden 1/11 2015 - 31/10 2016

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 4/4 2017.



Dirigent

Henrik Hildebrandt

Hjemstedskommune: København

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens behandling af visse regnskabsposter, der henvises til anvendt regnskabspraksis. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2015/16.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/11 2015 - 31/10 2016 for Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabs praksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København den 3. april 2017


Direktion
Henrik Hildebrandt Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Hildebrandt ApS for regnskabsåret 1/11 2015 - 31/10 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 3. april 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre
CVR nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, med følgende:

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov.

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forværret med 1,5 tkr.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med Hilde Holding ApS.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 3% og 4%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år til en forventet scrapværdi på kr. 0.

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/11 2015 - 31/10 2016

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Indtægter		
	18.639	785.030
	1.500.000	1.000.000
	1.543	-23.512
	<u>1.520.182</u>	<u>1.761.518</u>
Udgifter		
1	0	0
	<u>1.520.182</u>	<u>1.761.518</u>
Resultat før afskrivninger		
2	-6.400	-6.400
	<u>1.513.782</u>	<u>1.755.118</u>
Resultat før finansiering		
	988	144
	-293.101	-185.965
	-93.674	-89.823
	<u>1.127.995</u>	<u>1.479.474</u>
Resultat før skat		
3	-248.159	-114.095
	<u>879.836</u>	<u>1.365.379</u>
Årets resultat		
Resultatdisponering		
	879.836	1.365.379
	0	0
	<u>879.836</u>	<u>1.365.379</u>

Balance pr. 31/10 2016

Note		31/10 2016	31/10 2015
	AKTIVER	kr.	kr.
	Ejendomme	18.338.241	16.814.856
	Driftsmateriel og inventar	<u>16.000</u>	<u>22.400</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.354.241</u>	<u>16.837.256</u>
2	Anlægsaktiver i alt	<u>18.354.241</u>	<u>16.837.256</u>
3	Udskudt skatteaktiv	0	19.052
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	81.762	0
	Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>81.762</u>	<u>19.052</u>
	Bankbeholdning	<u>198.299</u>	<u>86.912</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>198.299</u>	<u>86.912</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>280.061</u>	<u>105.964</u>
	Aktiver i alt	<u><u>18.634.302</u></u>	<u><u>16.943.220</u></u>

Balance pr. 31/10 2016

Note		31/10 2016	31/10 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	886.186	6.350
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>1.011.186</u>	<u>131.350</u>
3	Udskudt skat	310.869	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>310.869</u>	<u>0</u>
	Kreditforeningsgæld	3.488.526	3.491.057
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.488.526</u>	<u>3.491.057</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Anden gæld	32.079	85.900
	Banklån	4.246.089	3.951.910
	Gæld til moderselskabet	9.545.553	9.283.003
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.823.721</u>	<u>13.320.813</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.312.247</u>	<u>16.811.870</u>
	Passiver i alt	<u>18.634.302</u>	<u>16.943.220</u>
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger og social sikring	0	0
Øvrige personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Materielle anlægsaktiver	Driftsmateriel	
	<u>og inventar</u>	<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/11 2015	32.000	16.814.856
Tilgang	0	23.385
Afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31/10 2016	<u>32.000</u>	<u>16.838.241</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/11 2015	0	0
Op- og nedskrivninger i året	0	1.500.000
Op- og nedskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
Op- og nedskrivninger pr. 31/10 2016	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
Afskrivninger pr. 1/11 2015	-9.600	0
Afskrivninger i året	-6.400	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
Afskrivninger pr. 31/10 2016	<u>-16.000</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/10 2016	<u>16.000</u>	<u>18.338.241</u>

3	Beregnete skatter		
	Beregnet selskabsskat	-81.762	118.415
	Regulering af udskudt skatteaktiv	329.921	-4.320
	Skatteværdi overført til sambeskatning	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>248.159</u>	<u>114.095</u>
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>310.869</u>	<u>-19.052</u>

4	Egenkapital				
		Selskabs-	Overført		
		<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
	Egenkapital pr. 1/11 2015	125.000	6.350	0	131.350
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>879.836</u>	<u>0</u>	<u>879.836</u>
	Egenkapital pr. 31/10 2016	<u>125.000</u>	<u>886.186</u>	<u>0</u>	<u>1.011.186</u>

5	Langfristet gældsforpligtelser		Afdrag	Restgæld
		31/10 2016	næste år	efter 5 år
	Nykredit EUR lån 03	562.399	0	411.024
	Nykredit EUR lån 04	905.489	0	661.769
	Nykredit lån, afdragsfrit	753.002	0	663.802
	Nykredit lån, afdragsfrit	750.010	0	661.164
	Nykredit lån, afdragsfrit	<u>517.626</u>	<u>0</u>	<u>456.309</u>
		<u>3.488.526</u>	<u>0</u>	<u>2.854.068</u>

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.

