

EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS

Haugevej 225
5270 Odense N

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/03/2016

Jens Knud Hermansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS
Haugevej 225
5270 Odense N

CVR-nr: 30192826
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Hedelund ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 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.

Stige, den 18/03/2016

Direktion

Jens Knud Hermansen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets årsrapport er ikke revideret. Selskabet opfylder kravene til aflæggelse af årsrapport uden revision.

Det forventes, at selskabet også for det kommende år opfylder kravene til fravalg af revision, hvorfor der på selskabets generalforsamling ikke indstilles til valg af revisor.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af erhvervelse, opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser resultatet for 2015 for tilfredsstillende. Om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten.

Værdiregulering og finansiering af investeringsejendom

Investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Haderslev. Investeringsejendomme er målt ud fra et afkastkrav på 6,00 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke står alene, men ejendommene vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.
5,00 %	7.010	1.610
5,50 %	6.360	1.103
6,00 %	5.821	683
6,50 %	5.360	323
7,00 %	4.965	15

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acentoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi”.

Værdireguleringer med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		396.671	387.470
Ejendomsomkostninger		-97.715	-68.616
Administrationsomkostninger		-40.422	-37.148
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.000	-90.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		34.250	0
Resultat af ordinær primær drift		312.784	281.706
Andre finansielle indtægter		375	627
Andre finansielle omkostninger		-149.986	-149.890
Ordinært resultat før skat		163.173	42.443
Skat af årets resultat	1	-27.781	-2.493
Årets resultat		135.392	39.950
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		135.392	39.950
I alt		135.392	39.950

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		5.821.158	5.700.658
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.821.158	5.700.658
Anlægsaktiver i alt		5.821.158	5.700.658
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.078
Andre tilgodehavender		9.409	0
Periodeafgrænsningsposter		77.887	82.214
Tilgodehavender i alt		87.296	87.292
Likvide beholdninger		316.489	290.503
Omsætningsaktiver i alt		403.785	377.795
Aktiver i alt		6.224.943	6.078.453

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		552.858	417.466
Egenkapital i alt	3	682.858	547.466
Hensættelse til udskudt skat	4	154.951	127.170
Hensatte forpligtelser i alt		154.951	127.170
Gæld til realkreditinstitutter		4.034.750	4.069.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.039.101	1.039.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	5.073.851	5.108.101
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	5.661
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		143.367	143.740
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		169.916	146.315
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		313.283	295.716
Gældsforpligtelser i alt		5.387.134	5.403.817
Passiver i alt		6.224.943	6.078.453

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	27.781	2.493
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>27.781</u>	<u>2.493</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.266.658
Tilgang	100.500
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>5.367.158</u>
Værdireguleringer primo	434.000
Årets værdiregulering	20.000
Værdireguleringer ultimo	<u>454.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.821.158</u>

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	130.000	417.466	0	547.466
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	135.392	0	135.392
Egenkapital ultimo	<u>130.000</u>	<u>552.858</u>	<u>0</u>	<u>682.858</u>

4. Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	kr.	kr.
Materielle anlægsaktiver	190.930	181.610
Underskudsfrøførsel	-35.979	-54.440
	154.951	127.170

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	4.034.750	0	4.034.750	3.253.429
Anden gæld	1.039.101	0	1.039.101	1.039.101
	5.073.851	0	5.073.851	4.292.530

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld ialt kr. 4.034.750 er sikret ved pant i ejendom med en bogført værdi på kr. 5.821.158. Der er herudover udstedt ejerpantebrev i ejendommen stort kr. 1.300.000 til sikkerhed for evt. bankmellemværende. Pantebrevet på kr. 1.300.000 er tillige stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld.