

EJENDOMSSELSKABET HEDELUND ApS

Haugevej 225
5270 Odense N

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/02/2017

Jens K. 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: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Hedelund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27/02/2017

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 2016 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 6,15 %. 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.
5,50 %	6.210	1.093
6,00 %	5.950	890
6,15 %	5.801	775
6,50 %	5.480	524
7,00 %	5.080	212

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.

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 acontoskat.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		404.843	396.671
Ejendomsomkostninger		-87.591	-97.715
Administrationsomkostninger		-18.369	-40.422
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-20.000	20.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	34.250
Andre finansielle indtægter		225	375
Andre finansielle omkostninger		-161.375	-149.986
Ordinært resultat før skat		117.733	163.173
Skat af årets resultat	1	-25.902	-27.781
Årets resultat		91.831	135.392
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		91.831	135.392
I alt		91.831	135.392

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		5.801.158	5.821.158
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.801.158	5.821.158
Anlægsaktiver i alt		5.801.158	5.821.158
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Andre tilgodehavender		0	9.409
Periodeafgrænsningsposter		73.560	77.887
Tilgodehavender i alt		73.560	87.296
Likvide beholdninger		498.495	316.489
Omsætningsaktiver i alt		572.055	403.785
Aktiver i alt		6.373.213	6.224.943

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		644.689	552.858
Egenkapital i alt		774.689	682.858
Hensættelse til udskudt skat	3	180.853	154.951
Hensatte forpligtelser i alt		180.853	154.951
Gæld til realkreditinstitutter		3.917.006	4.034.750
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.039.101	1.039.101
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.956.107	5.073.851
Gæld til realkreditinstitutter		120.484	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.303	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		150.534	143.367
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		177.243	169.916
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		461.564	313.283
Gældsforpligtelser i alt		5.417.671	5.387.134
Passiver i alt		6.373.213	6.224.943

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	25.902	27.781
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>25.902</u>	<u>27.781</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.367.158
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>5.367.158</u>
Værdireguleringer primo	454.000
Årets værdiregulering	-20.000
Værdireguleringer ultimo	<u>434.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.801.158</u>

3. Hensættelse til udskudt skat

	2016 kr.	2015 kr.
Materielle anlægsaktiver	194.906	190.930
Underskudsfrømførsel	-14.053	-54.440
	<u>180.853</u>	<u>154.951</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.037.490	120.484	3.917.006	3.007.388
Anden gæld	1.039.101	0	1.039.101	1.039.101
	5.076.591	120.484	4.956.107	4.046.489

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld ialt kr. 4.037.490 er sikret ved pant i ejendom med en bogført værdi på kr. 5.801.158. 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.