



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET HEDEMARKEN, GRINDSTED APS**

**TORVEGADE 16, 6600 VEJEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2017

---

Johnny Norup

**CVR-NR. 31 08 39 90**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hedemarken, Grindsted ApS Torvegade 16 6600 Vejen
	CVR-nr.: 31 08 39 90
	Stiftet: 30. november 2007
	Hjemsted: Vejen
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Johnny Norup Lars Lindhard Kristina Søgaard, Formand Mogens Norlén
<b>Direktion</b>	Niels Rud Aamann
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Borgergade 3 7200 Grindsted

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Hedemarken, Grindsted 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 3. maj 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Niels Rud Aamann

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Johnny Norup

\_\_\_\_\_  
Lars Lindhard

\_\_\_\_\_  
Kristina Søgaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mogens Norlén

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hedemarken, Grindsted ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedemarken, Grindsted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 3. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investerings-ejendommen er en kontorejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne kapitalandele på nom. 300 tkr., svarende til 25% af aktiekapitalen. Der har ikke været solgt eller købt kapitalandele i årets løb.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.171.307</b>	<b>1.119.380</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-1.062
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.277.896	727.362
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-106.589</b>	<b>1.845.680</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-327.328	-279.578
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-433.917</b>	<b>1.566.102</b>
Skat af årets resultat.....	2	86.017	-343.014
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-347.900</b>	<b>1.223.088</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Forslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-447.900	1.223.088
<b>I ALT</b> .....		<b>-347.900</b>	<b>1.223.088</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kontorejendom.....		17.162.716	17.487.362
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.162.716	17.487.362
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.162.716</b>	<b>17.487.362</b>
Udskudt skatteaktiv.....		21.095	0
Andre tilgodehavender.....		105.074	28.730
Tilgodehavender.....		126.169	28.730
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>126.169</b>	<b>28.730</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.288.885</b>	<b>17.516.092</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		1.200.000	1.500.000
Overført overskud.....		2.780.493	2.928.394
Forslag til udbytte.....		100.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>4.080.493</b>	<b>4.428.394</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	279.752
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>279.752</b>
Prioritetsgæld.....		9.799.619	9.997.462
Banklån.....		2.418.714	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>12.218.333</b>	<b>9.997.462</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	278.000	190.000
Gæld til pengeinstitutter.....		574.229	2.329.589
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	19.255
Selskabsskat.....		122.830	106.730
Anden gæld.....		15.000	164.910
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>990.059</b>	<b>2.810.484</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.208.392</b>	<b>12.807.946</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.288.885</b>	<b>17.516.092</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
 Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	327.328	279.578	
	<b>327.328</b>	<b>279.578</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	214.830	168.730	
Regulering af udskudt skat.....	-300.847	174.284	
	<b>-86.017</b>	<b>343.014</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Kontorejendom	3
Kostpris 1. januar 2016.....	16.248.420	
Tilgang.....	953.250	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>17.201.670</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	1.238.942	
Årets værdireguleringer.....	-1.277.896	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>-38.954</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>17.162.716</b>	

Selskabets ejendom består af to erhvervslejemål primært indenfor kontor. Lokalerne er fuldt udlejet pr. 31. december 2016. Ejendommens dagsværdi vurderes ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.244 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 820 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 60 tkr., samt en udlejeprcent tæt på 100%.

Ved beregningen er der anvendt et afkast i niveauet 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet er afstemt med en lokal ejendomsmægler, der har vurderet det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendom i Grindsted.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	4
Egenkapital 31. december 2015.....	1.200.000	3.162.554	0	4.362.554	
Praksisændringer.....		65.839		65.839	
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>1.200.000</b>	<b>3.228.393</b>	<b>0</b>	<b>4.428.393</b>	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-447.900	100.000	-347.900	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>1.200.000</b>	<b>2.780.493</b>	<b>100.000</b>	<b>4.080.493</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	10.187.462	9.994.619	195.000	9.019.619	
Banklån.....	0	2.501.714	83.000	2.086.714	
	<b>10.187.462</b>	<b>12.496.333</b>	<b>278.000</b>	<b>11.106.333</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.994 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 17.163 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 2.501 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 17.163 tkr.					
Der er givet pantsætningsforbud i grunde og bygninger. Pantsætningsforbuddet respekterer ovennævnte pant til realkreditinstitutter.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2015: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedemarken, Grindsted ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af selskabets prioritetsgæld for investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris. Prioritetsgæld for investeringsejendomme var tidligere målt til dagsværdi, hvilket ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven. I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende praksisændringerne ikke tilrettet for perioden 2011 - 2014. Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 13 tkr., og årets resultat efter skat er forøget med 10 tkr. Balancesummen reduceres med 79 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 13 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.