

Ejendommen Hedeager 11 ApS

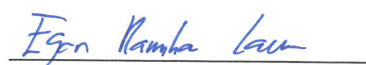
c/o One Revision, Roskildevej 39, 3. sal, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32 74 94 37

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. oktober 2017.



Egon Ramskov Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendommen Hedeager 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. oktober 2017

Direktion



Hans Grube



Egon Ramskov Laursen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Hedeager 11 ApS c/o One Revision, Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 32 74 94 37
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Hans Grube Egon Ramskov Laursen
Dattervirksomhed	Gepard Holding ApS, Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Hedeager 11 ,2605 Brøndby, samt efter direktionens opfattelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 123.867 kr. mod 153.944 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 45.444 kr. mod 75.760 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Hedeager 11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Hedeager 11 ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	123.867	153.944
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.000	5.000
1 Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	128.867	158.944
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5.712	14.229
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.099	1.021
2 Øvrige finansielle omkostninger	-79.027	-81.079
Resultat før skat	56.651	93.115
Skat af årets resultat	-11.207	-17.355
Årets resultat	45.444	75.760
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	45.444	75.760
Disponeret i alt	45.444	75.760

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	2.405.000	2.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.405.000</u>	<u>2.400.000</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6.151	439
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.151</u>	<u>439</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.411.151</u>	<u>2.400.439</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.960	17.812
Andre tilgodehavender	0	0
Periodeafgrænsningsposter	4.205	3.690
Tilgodehavender i alt	<u>22.165</u>	<u>21.502</u>
Likvide beholdninger	<u>7.835</u>	<u>15.419</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>30.000</u>	<u>36.921</u>
Aktiver i alt	<u>2.441.151</u>	<u>2.437.360</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	237.649	192.205
Egenkapital i alt	<u>362.649</u>	<u>317.205</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	67.619	63.769
Hensatte forpligtelser i alt	<u>67.619</u>	<u>63.769</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	775.882	821.751
Kreditinstitutter i øvrigt	600.000	600.000
Deposita	59.100	59.100
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	7.357	16.255
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.442.339</u>	<u>1.497.106</u>
 Kortfristet del af langfristet gæld	45.100	46.600
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	16.255	1.951
Anden gæld	507.189	510.729
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>568.544</u>	<u>559.280</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.010.883</u>	<u>2.056.386</u>
 Passiver i alt	<u>2.441.151</u>	<u>2.437.360</u>
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>79.027</u>	<u>81.079</u>
	<u>79.027</u>	<u>81.079</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2016	<u>1.942.430</u>	<u>1.942.430</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>1.942.430</u>	<u>1.942.430</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016	<u>457.570</u>	<u>452.570</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2017	<u>462.570</u>	<u>457.570</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>2.405.000</u>	<u>2.400.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>		
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Kostpris 1. oktober 2016	125.000	125.000		
Kostpris 30. september 2017	125.000	125.000		
Nedskrivninger 1. oktober 2016	-124.561	-125.000		
Andel af årets resultat før afskrivninger på goodwill	5.712	439		
Opskrivninger 30. september 2017	-118.849	-124.561		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	6.151	439		
Tilknyttet virksomhed:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Gepard Holding ApS	Frederiksberg	100 %		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2016	192.205	116.445		
Årets overførte overskud eller underskud	45.444	75.760		
	237.649	192.205		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2017	Gæld i alt 30/9 2016
Gæld til realkreditinstitutter	45.100	595.482	866.082	914.951
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	600.000	600.000
	45.100	595.482	1.466.082	1.514.951

Noter

8. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 821 t.kr., er der givet pant i ejendommen Hedeager 11, 2605 Brøndby på 1.900 t.kr.

Selskabet har ejerpantebrev på i alt 550 t.kr. i egen besiddelse.

9. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.