

Ejendommen Hedeager 11 ApS

c/o One Revision, Roskildevej 37A, 3. sal, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32 74 94 37

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2017.



Egon Ramskov Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

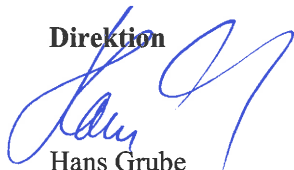
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. februar 2017

Direktion



Hans Grube



Egon Ramskov Laursen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Hedeager 11 ApS
c/o One Revision, Roskildevej 37A, 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 153.944 kr. mod 90.371 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 75.760 kr. mod 12.290 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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 og 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 salg og 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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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

Tilknyttet virksomhed 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 kildeskatter 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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	153.944	90.371
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.000	15.000
Driftsresultat	158.944	105.371
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	14.229	-5.766
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.021	1.192
1 Øvrige finansielle omkostninger	-81.079	-83.256
Resultat før skat	93.115	17.541
Skat af årets resultat	-17.355	-5.251
Årets resultat	75.760	12.290
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	75.760	12.290
Disponeret i alt	75.760	12.290

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	2.400.000	2.395.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.400.000</u>	<u>2.395.000</u>
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	439	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>439</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.400.439</u>	<u>2.395.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.812	1.951
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.690</u>	<u>4.542</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.502</u>	<u>6.493</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.419</u>	<u>8.547</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>36.921</u>	<u>15.040</u>
	Aktiver i alt	<u>2.437.360</u>	<u>2.410.040</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	192.205	116.445
Egenkapital i alt	317.205	241.445
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	63.769	62.669
Hensatte forpligtelser i alt	63.769	62.669
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	821.751	866.642
Kreditinstitutter i øvrigt	600.000	600.000
Deposita	59.100	59.100
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	16.255	1.951
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.497.106	1.527.693
 Kortfristet del af langfristet gæld	46.600	48.100
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.951	0
Anden gæld	510.729	530.133
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	559.280	578.233
 Gældsforpligtelser i alt	2.056.386	2.105.926
 Passiver i alt	2.437.360	2.410.040
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	81.079	83.256
	<u>81.079</u>	<u>83.256</u>
2. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	1.942.430	1.942.430
Kostpris 30. september 2016	<u>1.942.430</u>	<u>1.942.430</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	452.570	437.570
Årets regulering til dagsværdi	5.000	15.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	<u>457.570</u>	<u>452.570</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>2.400.000</u>	<u>2.395.000</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8,25

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>		
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Kostpris 1. oktober 2015	125.000	125.000		
Kostpris 30. september 2016	125.000	125.000		
Nedskrivninger 1. oktober 2015	-125.000	-125.000		
Andel af årets resultat før afskrivninger på goodwill	439	0		
Nedskrivninger 30. september 2016	-124.561	-125.000		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	439	0		
Tilknyttet virksomhed:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Gepard Holding ApS	Frederiksberg	100 %		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	116.445	104.155		
Årets overførte overskud eller underskud	75.760	12.290		
	192.205	116.445		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	30/9 2016	30/9 2015
Gæld til realkreditinstitutter	46.600	634.200	868.351	914.742
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	600.000	600.000
Deposita	0	0	59.100	59.100
	46.600	634.200	1.527.451	1.573.842

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 915 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.

8. 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.