

# **EJENDOMSSELSKABET HERTUG HANSPLADS 16, ST.TH. 6100 HADERSLEV ApS**

Hertug Hans Plads 16, st th  
6100 Haderslev

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/05/2016**

---

**Henrik Schøtt**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET HERTUG HANSPLADS 16, ST.TH. 6100  
HADERSLEV ApS  
Hertug Hans Plads 16, st th  
6100 Haderslev

e-mailadresse: schott@nordestate.com

CVR-nr: 33241100

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Den Jyske Sparekasse  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejd.selskabet Hertug Hans Plads 16, st.th. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 15/05/2016

## Direktion

Henrik Schøtt

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejd.selskabet Hertug Hans Plads 16, st.th. ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet har herudover valgt at følge reglerne for regnskabsklasse C vedrørende noteoplysninger om anlægsaktiver og langfristet gæld.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Nettoomsætningen hidfører fra huslejeindtægt ved udlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret pengestrømsmodel, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbage-diskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomsomkostninger.

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 "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld".

## **Materielle anlægsaktiver**

Installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på bygninger og grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktiverne forventede brugstider.

Bygninger: 25 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller omkostninger.

## **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

## **Egenkapital – udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordi-nære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af arets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere ars skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som en særskilt post i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes med datoen for låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af stempler og provisioner mv. Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posterne finansielle indtægter og omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Nettoomsætning .....		48.258	37.183
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>48.258</b>	<b>37.183</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>48.258</b>	<b>37.183</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-30.454	-36.124
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>17.804</b>	<b>1.059</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>17.804</b>	<b>1.059</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		17.804	1.059
<b>I alt .....</b>		<b>17.804</b>	<b>1.059</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		1.200.000	1.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	1.662
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>1.662</b>
Likvide beholdninger .....		10.591	8.265
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>10.591</b>	<b>9.927</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.210.591</b>	<b>1.209.927</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		-1.069.897	-1.087.701
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>-989.897</b>	<b>-1.007.701</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.985.000	1.985.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.985.000</b>	<b>1.985.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		2.420	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	29.517
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		213.068	203.111
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>215.488</b>	<b>232.628</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.200.488</b>	<b>2.217.628</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.210.591</b>	<b>1.209.927</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	2.214.289
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.214.289</b>
Opskrivninger primo	0
	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-1.014.289
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.014.289</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.200.000</b>

## 2. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	80.000	0	-1.087.701	0	-1.018.067
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	17.804	0	17.804
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.069.897</b>	<b>0</b>	<b>-989.897</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.985.000	0	0	1.727.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>1.985.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.727.000</b>

### 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at besidde og udleje ejerlejlighed nr. 2 af matr.nr. 807b Sdr. Otting under Haderslev, beliggende Hertug Hansplads 16, st.th., 6100 Haderslev samt dermed beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er mindre end 50% af selskabskapitalen og selskabet er dermed omfattet af selskabslovens §119. Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen via fremtidig indtjening i selskabet.

Lejeindtægten er i 2015 på niveau med tidligere år. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der fremover realiseres et overskud, samt at selskabet får stillet de fornødne kreditfaciliteter til rådighed.

For det kommende år forventer ledelsen, at den fornødne likviditet vil være til rådighed, hvorfor regnskabet er aflagt efter reglerne om fortsat drift. Der foreligger dog ingen tilsagn fra selskabets finansieringskilder omkring dette.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, nominelt 1.985 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.200 tkr. r).

### 6. Oplysning om ejerskab

#### Nærtstående parter

Ejd.selskabet Hertug Hans Plads 16, st.th. ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse

Henrik Schøtt, Waaterkant 11, D-24955 Harrislee, der er hovedaktionær.

#### Ejerforhold

Henrik Schøtt, Waaterkant 11, D-24955 Harrislee, er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen: