

Hermodsgade 3 ApS
CVR-nr. 33267959
Ryesgade 3 F, 2 sal
2200 København N

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hermodsgade 3 ApS
Ryesgade 3 F, 2 sal
2200 København N

CVR-nr.: 33267959

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ino Dimsits, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Hermodsgade 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.03.2016

Direktion

Ino Dimsits
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hermodsgade 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hermodsgade 3 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven,.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 30.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Freddi Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udviser et overskud på 23 t.kr. Resultatet er negativt påvirket med netto 2,35 mio.kr. vedrørende dagsværdiregulering af ejendom og gæld. Ledelsen anser resultatet før dagsværdireguleringer for tilfredsstillende.

I 2016 forventes et tilsvarende resultat før dagsværdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		3.224.648	3.183.749
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.500.000)	1.200.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		150.587	(163.106)
Andre eksterne omkostninger		(152.120)	(159.871)
Ejendomsomkostninger		<u>(428.680)</u>	<u>(252.540)</u>
Driftsresultat		294.435	3.808.232
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		291.923	0
Andre finansielle indtægter		364	3.821
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(301.333)	(278.119)
Andre finansielle omkostninger		<u>(560.370)</u>	<u>(586.932)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(274.981)	2.947.002
Skat af ordinært resultat	1	<u>298.005</u>	<u>(841.292)</u>
Årets resultat		<u>23.024</u>	<u>2.105.710</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>23.024</u>	<u>2.105.710</u>
		<u>23.024</u>	<u>2.105.710</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		45.500.000	48.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	45.500.000	48.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.068.321	0
Finansielle anlægsaktiver	3	2.068.321	0
Anlægsaktiver		47.568.321	48.000.000
Andre tilgodehavender		123.301	16.000
Tilgodehavender		123.301	16.000
Likvide beholdninger		95.905	69.661
Omsætningsaktiver		219.206	85.661
Aktiver		47.787.527	48.085.661

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		8.896.180	8.873.156
Egenkapital		9.396.180	9.373.156
Udskudt skat	5	1.460.451	2.178.421
Andre hensatte forpligtelser		17.500	12.500
Hensatte forpligtelser		1.477.951	2.190.921
Gæld til realkreditinstitutter		23.705.323	25.238.588
Langfristede gældsforpligtelser	6	23.705.323	25.238.588
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.382.678	1.365.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.590	57.235
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.932.210	8.827.109
Skyldig selskabsskat		567.039	615.595
Anden gæld		274.556	417.157
Kortfristede gældsforpligtelser		13.208.073	11.282.996
Gældsforpligtelser		36.913.396	36.521.584
Passiver		47.787.527	48.085.661
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	8.873.156	9.373.156
Årets resultat	0	23.024	23.024
Egenkapital ultimo	500.000	8.896.180	9.396.180

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	419.965	244.569
Ændring af udskudt skat	(528.516)	596.723
Effekt af ændrede skattesatser	(189.454)	0
	(298.005)	841.292
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		39.963.149
Kostpris ultimo		39.963.149
Dagsværdireguleringer primo		8.036.851
Årets dagsværdireguleringer		(2.500.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		5.536.851
Regnskabsmæssig værdi ultimo		45.500.000

Finansieringsomkostninger er med henvisning til ÅRL § 59 indregnet under materielle anlægsaktiver.

De indregnede finansieringsomkostninger udgør 1.036 t.kr.

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en ”discounted cash flow” værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 6,25 %.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00 %.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi, og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

Noter

	Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	1.776.398
Kostpris ultimo	1.776.398
Dagsværdireguleringer	291.923
Opskrivninger ultimo	291.923
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.068.321

For kapitalandele i Kooperationens Hus ApS opgøres dagsværdi af kapitalandele som den indre værdi af anparterne, da Kooperationens Hus ApS' balance primært er opgjort af aktiver, der indregnes til dagsværdi. Disse aktiver handles på et aktivt marked, hvorfor dagsværdien kan måles pålideligt. Dette udgør 2.068.321 kr. (mod 0 t.kr. i 2014)

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	500.000	1,00	500.000
	500.000		500.000

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000	500.000	500.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000

	2015 kr.	2014 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.545.598	2.296.697
Gældsforpligtelser	(85.147)	(118.276)
	1.460.451	2.178.421

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.365.900	1.382.678	23.705.323	17.639.056
	1.365.900	1.382.678	23.705.323	17.639.056

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 29.130.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.500.000 kr.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

AKF Holding A/S, København