

# Ejendomsselskabet Hedelandsvej ApS

Agerlandsvej 6, 7400 Herning

CVR-nr. 33 77 15 09

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2019

Dirigent:

  
Tage Erhardt Nielsen



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedelandsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. maj 2019  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Tage Erhardt Nielsen'.

Tage Erhardt Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hedelandsvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedelandsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 15. maj 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten Mehlsen  
statsaut. revisor  
mne18473



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Hedelandsvej ApS
Adresse, postnr., by	Agerlandsvej 6, 7400 Herning
CVR-nr.	33 77 15 09
Stiftet	26. juni 2011
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Tage Erhardt Nielsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 27.242 kr. mod et overskud på 117.764 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 810.201 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Bruttofortjeneste	129.179	246.109
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-41.911</u>	<u>-41.394</u>
	Resultat før finansielle poster	87.268	204.715
	Finansielle omkostninger	<u>-52.345</u>	<u>-53.760</u>
	Resultat før skat	34.923	150.955
2	Skat af årets resultat	<u>-7.681</u>	<u>-33.191</u>
	Årets resultat	<u>27.242</u>	<u>117.764</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>27.242</u>	<u>117.764</u>
		<u>27.242</u>	<u>117.764</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
3	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	1.516.935	1.558.846
		<u>1.516.935</u>	<u>1.558.846</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>1.516.935</u>	<u>1.558.846</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.336	72.961
	Andre tilgodehavender	7.273	0
		<u>14.609</u>	<u>72.961</u>
	Likvide beholdninger	524.669	438.731
	Kortfristede aktiver i alt	<u>539.278</u>	<u>511.692</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.056.213</u>	<u>2.070.538</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	730.201	702.959
	Egenkapital i alt	<u>810.201</u>	<u>782.959</u>
4	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	4.479	9.426
	Gæld til realkreditinstitutter	545.481	580.566
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>549.960</u>	<u>589.992</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	33.976	32.867
	Gæld til tilknyttede virksomheder	96.926	31.344
	Skyldig sambeskatningsbidrag	12.628	65.582
	Anden gæld	552.522	567.794
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>696.052</u>	<u>697.587</u>
	Forpligtelser i alt	<u>1.246.012</u>	<u>1.287.579</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>2.056.213</u>	<u>2.070.538</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 6 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	585.195	665.195
Overført via resultatdisponering	0	117.764	117.764
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>702.959</b>	<b>782.959</b>
Overført via resultatdisponering	0	27.242	27.242
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>730.201</b>	<b>810.201</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedelandsvej ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og ejendom.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	25 år
---------------------	-------

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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 eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter kontante bankindeståender.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.628	38.038
Årets regulering af udskudt skat	-4.947	-4.847
	<u>7.681</u>	<u>33.191</u>

### 3 Materielle aktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	1.817.955
Kostpris 31. december 2018	1.817.955
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	259.109
Årets afskrivninger	41.911
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	301.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.516.935</u>

### 4 Langfristede forpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Udskudt skat	4.479	0	4.479	0
Gæld til realkreditinstitutter	579.457	33.976	545.481	409.577
	<u>583.936</u>	<u>33.976</u>	<u>549.960</u>	<u>409.577</u>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med TEN Holding 2014 ApS og søstervirksomhed Tage E. Nielsen A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TEN Holding 2014 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 579 t.kr., er der afgivet pant på nominel 786 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt 1.517 t.kr.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut, i alt 0 t.kr. er der udstedt ejerpantebrev på nominel 1.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.517 t.kr.