

**HERELA ApS**  
Albanigade 44  
5000 Odense C  
CVR-nr. 34088101

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: René Søgaard Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

HERELA ApS  
Albanigade 44  
5000 Odense C

CVR-nr.: 34088101  
Hjemsted: Odense Kommune  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

René Søgaard Larsen  
Henry Larsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for HERELA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17.05.2017

### Direktion

René Søgaard Larsen

Henry Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i HERELA ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HERELA ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 17.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen  
statsautoriseret revisor

Heino Hyllested Tholsgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 312 t.kr. anses for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 18.285 t.kr. pr. 31. december 2016.

Investerings ejendommene er målt ud fra et afkastkrav på 5,17% mod 5,18% i 2015. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelse af investerings ejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkast-baseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

<b><u>Afkast</u></b>	<b><u>Ejendoms- værdi t.kr.</u></b>	<b><u>Egen- kapital t.kr.*</u></b>
4,75%	8.342	18.809
5,00%	7.932	18.490
5,17% (indregnet værdi i årsrapporten)	7.670	18.285
5,50%	7.224	17.938
5,75%	6.917	17.698

\* ved en skatteprocent på 22%.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>344.617</b>	<b>265</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	30
Personaleomkostninger	1	<u>(53.774)</u>	<u>(53)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>290.843</b>	<b>242</b>
Andre finansielle indtægter		272.582	272
Andre finansielle omkostninger		<u>(178.693)</u>	<u>(165)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>384.732</b>	<b>349</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(73.094)</u>	<u>(84)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>311.638</u></b>	<b><u>265</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		<u>111.638</u>	<u>265</u>
		<b><u>311.638</u></b>	<b><u>265</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		7.670.000	7.670
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>7.670.000</b>	<b>7.670</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>7.670.000</b>	 <b>7.670</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.096	19
Andre tilgodehavender		14.213.192	14.532
Periodeafgrænsningsposter		11.338	11
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.232.626</b>	<b>14.562</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>298.788</b>	 <b>0</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>14.531.414</b>	 <b>14.562</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>22.201.414</b>	 <b>22.232</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		18.005.472	17.894
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>18.285.472</b>	<b>17.974</b>
Udskudt skat	4	10.000	4
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.000</b>	<b>4</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.957.645	2.923
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.957.645</b>	<b>2.923</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	30.000	170
Bankgæld		0	120
Modtagne forudbetalinger fra kunder		98.430	100
Skyldig selskabsskat		65.114	79
Anden gæld		754.753	862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>948.297</b>	<b>1.331</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.905.942</b>	<b>4.254</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.201.414</b>	<b>22.232</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	17.575.887	0	17.655.887
Ændring i regnskabspraksis	0	317.947	0	317.947
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>80.000</b>	<b>17.893.834</b>	<b>0</b>	<b>17.973.834</b>
Årets resultat	0	111.638	200.000	311.638
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>18.005.472</b>	<b>200.000</b>	<b>18.285.472</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	53.774	53
	<b>53.774</b>	<b>53</b>

Antal ansatte pr. balancedagen

**1**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	91.114	83
Ændring af udskudt skat	6.736	1
Regulering vedrørende tidligere år	(24.756)	0
	<b>73.094</b>	<b>84</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	7.244.211
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.244.211</b>
Opskrivninger primo	425.789
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>425.789</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.670.000</b>

Selskabets investeringsejendomme udgør 4 ejendomme og i alt 14 lejemål, som er beliggende på Fyn, heraf 11 i Odense City. Investeringsejendommene er anvendt til boligudlejning og er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendomme udgør 5,17% pr. 31. december 2016 (mod 5,18% i 2015). De enkelte investeringsejendommers afkastkrav ligger i niveauet 5,00% til 6,50%. En ændring af afkastkravet med 0,33%-point i gennemsnit, vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 447 t.kr. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberegningen. Ejendommene er næsten 100% udlejet og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for boligudlejning.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	10.000	4
	<b>10.000</b>	<b>4</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	30.000	170	2.957.645	2.660.000
	<b>30.000</b>	<b>170</b>	<b>2.957.645</b>	<b>2.660.000</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7,7 mio.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme praksis som sidste år, på nær nedenstående ændring.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret i henhold til indregning af selskabets gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser er tidligere indregnet til dagsværdi i selskabet, da der var krav om dette i årsregnskabsloven, når investeringsejendomme var målt til dagsværdi. I forbindelse med overgangen til den nye årsregnskabslov er dette ændret, således at gældsforpligtelser skal måles til amortiseret kostpris.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, administration mv.

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapital af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for en pågældende ejendomstype, ejendommenes

## Anvendt regnskabspraksis

beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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.