

**Ejendommen H.C. Ørstedsvvej 60-62 ApS**

Spinkebjerg 2, 7400 Herning

CVR-nr. 34 45 32 17

**Årsrapport for 2016**

5. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2017

---

Klaus Brøcker  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendommen H.C. Ørstedvej 60-62 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. juni 2017

### Direktion

Klaus Brøcker

### Bestyrelse

Søren Brøcker  
Formand

Klaus Brøcker

Lisa Brink Jensen

Iben Brøcker

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendommen H.C. Ørstedvej 60-62 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen H.C. Ørstedvej 60-62 ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 13. juni 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Buskbjerg

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen H.C. Ørstedsvvej 60-62 ApS Spinkebjerg 2 7400 Herning
	CVR-nr.: 34 45 32 17
	Stiftet: 22. februar 2012
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Brøcker Klaus Brøcker Lisa Brink Jensen Iben Brøcker
<b>Direktion</b>	Klaus Brøcker
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Som følge af den nye årsregnskabslov er selskabets regnskabspraksis ændret på en række områder. Ændringerne og de beløbsmæssige konsekvenser er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	2016	2015
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>524.351</b>	<b>508.358</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	249.402
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>524.351</b>	<b>757.760</b>
Andre finansielle indtægter	9.159	3.300
Andre finansielle omkostninger	-329.439	-337.750
<b>Resultat før skat</b>	<b>204.071</b>	<b>423.310</b>
Skat af årets resultat	1 -39.127	-93.344
<b>Årets resultat</b>	<b>164.944</b>	<b>329.966</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	164.944	329.966
	<b>164.944</b>	<b>329.966</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	10.800.000	10.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.800.000</b>	<b>10.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.800.000</b>	<b>10.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.193	17.050
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2 0	0
Periodeafgrænsningsposter	4.267	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.460</b>	<b>17.050</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>5.460</b>	<b>17.050</b>
<b>Aktiver</b>	<b>10.805.460</b>	<b>10.817.050</b>

### Passiver

Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	486.645	321.701
<b>Egenkapital</b>	<b>3 566.645</b>	<b>401.701</b>
Hensættelse til udskudt skat	4 127.893	92.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>127.893</b>	<b>92.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7.644.508	7.750.574
Gæld til kreditinstitutter	1.143.100	1.307.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5 8.787.608</b>	<b>9.058.074</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	264.625	264.240
Kreditinstitutter	137.069	89.768
Selskabsskat	3.234	0
Anden gæld	904.563	892.826
Periodeafgrænsningsposter	13.823	18.441
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.323.314</b>	<b>1.265.275</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>10.110.922</b>	<b>10.323.349</b>
<b>Passiver</b>	<b>10.805.460</b>	<b>10.817.050</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	



## Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.234	0	
Regulering af udskudt skat	35.893	93.344	
	<u>39.127</u>	<u>93.344</u>	
<b>2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>			
Tilgodehavende hos selskabsdeltager:			
Saldo pr. 1. januar	0	331	
Indbetalt i årets løb	0	-331	
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	321.701	401.701
Årets resultat	0	164.944	164.944
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>486.645</u>	<u>566.645</u>

#### 4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 8.202.961 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.744.733, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 10.800.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.050.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 10.800.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen H.C. Ørstedsvej 60-62 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret som følge af ændringerne til årsregnskabsloven.

- Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Der er anvendt følgende overgangsbestemmelser:

- Den indregnede dagsværdi i sidste regnskabsår for investeringsejendommens gældsforpligtelser anvendes som ny kostpris.

Der er ikke foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene, hvorfor der i regnskabsåret og sammenligningsåret er anvendt forskellige anvendte regnskabspraksis.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at balancens hovedposter pr. 31. december 2016 er væsentlig anderledes end de ville have været efter den tidligere praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

▪ Gældsforpligtelser	TDKK	-353
▪ Hensatte forpligtelser	TDKK	78
▪ Egenkapital	TDKK	275
▪ Årets resultat er forøget med	TDKK	275

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Regnskabspraksis

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld, låneomkostninger samt garantiprovision.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i år 2014. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Regnskabspraksis

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Ejendommene (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent) 5,1 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Ejendommene (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	1%	(1.777.563)
Ejendommene (Vægtet gennemsnitlig afkastprocent)	-1%	2.644.668

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende abonnementer mv.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.