

Ejendommen H.C. Ørstedsvvej 60-62 ApS

Spinkebjerg 2, 7400 Herning

CVR-nr. 34 45 32 17

Årsrapport for 2015

4. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2016

Klaus Brøcker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
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 2015 for Ejendommen H.C. Ørstedsvej 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. juni 2016

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 2015 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 Etiske 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 16. juni 2016

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Buskbjerg

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Søren Brøcker Klaus Brøcker Lisa Brink Jensen Iben Brøcker
Direktion	Klaus Brøcker
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	508.358	75.772
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	436.540
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>249.402</u>	<u>-337.056</u>
Resultat af primær drift	757.760	175.256
Andre finansielle indtægter	3.300	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-337.750</u>	<u>-101.002</u>
Resultat før skat	423.310	74.254
Skat af årets resultat	1 <u>-93.344</u>	<u>1.344</u>
Årets resultat	<u>329.966</u>	<u>75.598</u>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	<u>329.966</u>	<u>75.598</u>
	<u>329.966</u>	<u>75.598</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	10.800.000	10.800.000
Materielle anlægsaktiver	10.800.000	10.800.000
Anlægsaktiver	10.800.000	10.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.050	0
Udskudte skatteaktiver	2 0	1.344
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3 0	331
Tilgodehavender	17.050	1.675
Likvide beholdninger	0	45.907
Omsætningsaktiver	17.050	47.582
Aktiver	10.817.050	10.847.582

Passiver

Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	321.701	-8.265
Egenkapital	401.701	71.735
Hensættelse til udskudt skat	5 92.000	0
Hensatte forpligtelser	92.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	7.750.574	8.099.911
Kreditinstitutter i øvrigt	1.307.500	1.471.900
Langfristede gældsforpligtelser	9.058.074	9.571.811
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	264.240	263.820
Kreditinstitutter	89.768	0
Anden gæld	911.267	940.216
Kortfristede gældsforpligtelser	1.265.275	1.204.036
Gældsforpligtelser	10.323.349	10.775.847
Passiver	10.817.050	10.847.582
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	93.344	-1.344
	<u>93.344</u>	<u>-1.344</u>

2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos selskabsdeltager:

Saldo pr. 1. januar	331	0
Udbetalt i årets løb	0	5.511
Indbetalt i årets løb	-331	-5.180
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>331</u>

4 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	-8.265	71.735
Årets resultat	0	329.966	329.966
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>321.701</u>	<u>401.701</u>

5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 8.468.890 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.850.414, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter renter, kurstab på realkreditlån, 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5 - 5,5 %

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsjendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.