

Ejendomsselskabet Hebe A/S

Saralyst Allé 40

8270 Højbjerg

CVR-nr. 35240845

Årsrapport for 2015

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2016

Jan Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Hebe A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 2. april 2016

Direktion

Søren Andrup Aaen
Direktør

Bestyrelse

Torben Folmann Larsen
Formand

Søren Andrup Aaen

Erik Dybdahl

Jan Henriksen

Thomas Jack Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hebe A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hebe A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 2. maj 2016

Revision 2 A/S

Knud-Erik Nielsen
Registreret revisor

Ejendomsselskabet Hebe A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Hebe A/S Saralyst Allé 40 8270 Højbjerg
CVR-nr.	35240845
Stiftelsesdato	14. maj 2013
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Torben Folmann Larsen, Formand Søren Andrup Aaen Erik Dybdahl Jan Henriksen Thomas Jack Sørensen
Direktion	Søren Andrup Aaen, Direktør
Revisor	Revision 2 A/S Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hebe A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter med sikkerhed i investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Ejendomsselskabet Hebe A/S

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.139.001	2.127.977
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.509.833	2.180.464
Dagsværdireguleringer af gæld		151.833	-159.723
Resultat af primær drift		3.800.667	4.148.718
Finansielle indtægter		0	29.664
Finansielle omkostninger		-1.062.666	-1.044.089
Resultat før skat		2.738.001	3.134.293
Skat af årets resultat	1	-631.158	-705.721
Årets resultat		2.106.843	2.428.572
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.106.843	2.428.572
		2.106.843	2.428.572

Ejendomsselskabet Hebe A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>63.315.256</u>	<u>61.543.575</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>63.315.256</u>	<u>61.543.575</u>
Anlægsaktiver		<u>63.315.256</u>	<u>61.543.575</u>
Andre tilgodehavender		47.379	19.793
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.187</u>	<u>8.020</u>
Tilgodehavender		<u>55.566</u>	<u>27.813</u>
Omsætningsaktiver		<u>55.566</u>	<u>27.813</u>
Aktiver		<u>63.370.822</u>	<u>61.571.388</u>

Ejendomsselskabet Hebe A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	3	7.626.105	5.519.262
Egenkapital		8.626.105	6.519.262
Hensættelser til udskudt skat		1.605.621	1.121.269
Hensatte forpligtelser		1.605.621	1.121.269
Gæld til realkreditinstitutter		43.053.544	43.171.806
Gæld til banker		7.425.976	8.183.832
Anden gæld		1.074.841	1.029.571
Langfristede gældsforpligtelser		51.554.361	52.385.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.205	66.246
Selskabsskat		113.991	120.989
Anden gæld		1.462.539	1.358.413
Kortfristede gældsforpligtelser		1.584.735	1.545.648
Gældsforpligtelser		53.139.096	53.930.857
Passiver		63.370.822	61.571.388
Virksomhedens formål	4		
Ejerskab	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	129.991	120.989
Regulering vedrørende tidligere år	16.815	-257
Ændring af eventualskat	484.352	584.989
	<u>631.158</u>	<u>705.721</u>

Betalt skat i årets løb udgør 137.804 kr.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	1.000.000	1.000.000
Saldo ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier á 1.000 kr.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013
Saldo primo	1.000.000	1.000.000	0
Årets tilgang	0	0	1.000.000
Saldo ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

	2015	2014
3. Overført resultat		
Saldo primo	5.519.262	3.090.690
Årets tilgang	2.106.843	2.428.572
Saldo ultimo	<u>7.626.105</u>	<u>5.519.262</u>

4. Virksomhedens formål

Virksomhedens formål er at eje og udleje investeringsejendomme.

5. Ejerskab

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Aaen Limited ApS, Merkurvej 11, 8270 Højbjerg
 Hestia Gruppen A/S, Rosenørnsgade 6, 8900 Randers C
 Halmstad ApS, Sejrs Allé 30, 8240 Risskov
 1907 Holding ApS, Bøgevej 6, 8260 Viby J
 TJS Invest ApS, Lindevej 25, 8260 Viby J

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankgæld 7.415.245 kr. er deponeret ejerpantebreve nom. 59.000.000 kr. med pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 63.315.256 kr. Gæld til realkreditinstitutter 43.053.544 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 63.315.256 kr.