


Ejendomsselskabet Hallssti-Istedgade ApS
Hack Kampmanns Plads 1-3
8000 Aarhus C
CVR-nr. 36068442

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2017

Dirigent



Navn: Erling Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Hallssti-Istedgade ApS
Hack Kampmanns Plads 1-3
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36068442

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Jørn Tækker

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Ejendomsselskabet Hallssti-Istedgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

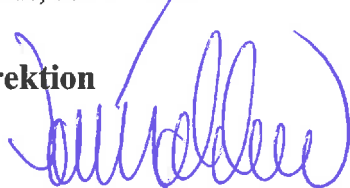
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.02.2017

Direktion



Jørn Tækker

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hallssti-Istedgade ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hallssti-Istedgade ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, 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 for 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

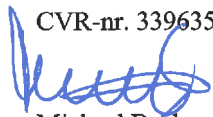
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556


Michael Bach
statsautoriseret revisor


Steen Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af køb og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 82 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer. Deposita og forudbetalt leje har tidligere år været præsenteret under anden gæld, men er i år valgt særskilt præsenteret. Dette er tillige ændret for sammenligningstallene. Resultat, balancesum og egenkapital er uændret.

Manglende sammenlignelighed

Årsregnskabet er selskabets andet regnskabsår. Da første regnskabsår udgjorde 13 måneder, kan dette års tal ikke direkte sammenlignes med 2014/15.

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger samt omkostninger forbundet med virksomhedens ejendomsportefølje mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske dattervirksomheder og moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 dagsværdi.

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.

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		505.240	479.454
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(185.783)</u>	<u>(93.300)</u>
Driftsresultat		319.457	386.154
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(372.381)</u>	<u>(365.133)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(52.924)	21.021
Skat af ordinært resultat	2	<u>(29.058)</u>	<u>(10.716)</u>
Årets resultat		<u>(81.982)</u>	<u>10.305</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(81.982)</u>	<u>10.305</u>
		<u>(81.982)</u>	<u>10.305</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.972.271	14.972.271
Materielle anlægsaktiver	3	<u>14.972.271</u>	<u>14.972.271</u>
 Anlægsaktiver		 <u>14.972.271</u>	 <u>14.972.271</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.974	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.127
Periodeafgrænsningsposter		9.854	12.860
Tilgodehavender		<u>47.828</u>	<u>13.987</u>
 Likvide beholdninger		 <u>234</u>	 <u>15.934</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>48.062</u>	 <u>29.921</u>
 Aktiver		 <u><u>15.020.333</u></u>	 <u><u>15.002.192</u></u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		728.323	810.305
Egenkapital		928.323	1.010.305
Gæld til realkreditinstitutter		11.632.931	11.812.941
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.632.931	11.812.941
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	384.386	400.000
Deposita		243.896	213.942
Modtagne forudbetalinger fra kunder		221.594	192.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.229	11.610
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.493.494	1.109.526
Skyldig selskabsskat		29.058	10.716
Anden gæld		37.422	241.144
Kortfristede gældsforpligtelser		2.459.079	2.178.946
Gældsforpligtelser		14.092.010	13.991.887
Passiver		15.020.333	15.002.192
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	810.305	1.010.305
Årets resultat	0	(81.982)	(81.982)
Egenkapital ultimo	200.000	728.323	928.323

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	65.782	49.592
Renteomkostninger i øvrigt	29	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>306.570</u>	<u>315.541</u>
	<u>372.381</u>	<u>365.133</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	<u>29.058</u>	<u>10.716</u>
	<u>29.058</u>	<u>10.716</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>14.972.271</u>
Kostpris ultimo		<u>14.972.271</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>14.972.271</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,5% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.513 t.kr.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014/2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>384.386</u>	<u>400.000</u>	<u>11.632.931</u>	<u>31.631.247</u>
	<u>384.386</u>	<u>400.000</u>	<u>11.632.931</u>	<u>31.631.247</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør ved status 14.972 t.kr.