



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Hedevej 44 ApS

Amaliegade 22, 3. sal

1256 København K

(CVR-nr. 36 40 31 01)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **21 / 12** 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab for 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balancen	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

2

Selskabet Hedevej 44 ApS
Amaliegade 22, 3. sal
1256 København K

CVR-nr.: 36 40 31 01
Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Aktivitet Selskabets hovedaktivitet er Udlejning af erhvervsejendomme.

Direktion Lasse Ekstrøm Petersen

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Hedevej 44 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

København K, den 16. december 2016

Direktion



Lasse Ekstrøm Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Til kapitalejerne i Hedevej 44 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hedevej 44 ApS for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 16. december 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Bent Sønberg
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Hedevej 44 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Petersen International A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der foretages lineære afskrivninger over 40 år baseret på vurdering af aktivernes brugstider.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

9

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	381.055	223.957
Af- og nedskrivninger	-106.185	-106.185
Driftsresultat	274.870	117.772
Andre finansielle indtægter	29.790	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-44.947	0
Andre finansielle omkostninger	-76.231	-67.427
Resultat før skat	183.482	50.345
1 Skat af årets resultat	-55.953	3.052
ÅRETS RESULTAT	127.529	53.397
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	127.529	53.397
Anvendelse i alt	127.529	53.397

Balance pr. 30. september

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger	4.350.490	4.456.675
Materielle anlægsaktiver i alt	4.350.490	4.456.675
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.350.490	4.456.675
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.352	0
Selskabsskat	0	3.052
Andre tilgodehavender	17.313	0
Periodeafgrænsningsposter	45.371	3.878
Tilgodehavender i alt	93.036	6.930
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	93.036	6.930
AKTIVER I ALT	4.443.526	4.463.605

Balance pr. 30. september

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	180.926	53.397
2 EGENKAPITAL I ALT	230.926	103.397
1 Udskudt skat	28.033	0
HENSÆTTELSER I ALT	28.033	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.551.296	2.695.183
Kreditinstitutter m.v.	0	1.258.125
3 Langfristet gæld i alt	2.551.296	3.953.308
Gæld til realkreditinstitutter	146.170	151.441
Kreditinstitutter m.v.	938	235.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.821	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.454.936	0
Anden gæld	10.406	11.362
Kortfristet gæld i alt	1.633.271	406.900
GÆLD I ALT	4.184.567	4.360.208
PASSIVER I ALT	4.443.526	4.463.605
4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

12

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.920	-3.052
Årets regulering af udskudt skat	28.033	0
	<u>55.953</u>	<u>-3.052</u>
2 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	53.397	0
Årets resultat	127.529	53.397
	<u>180.926</u>	<u>53.397</u>
Egenkapital ultimo	<u>230.926</u>	<u>103.397</u>
3 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.979.303</u>	<u>2.143.100</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Sambeskatning		
<p>Hedevej 44 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Petersen International A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.</p>		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:</p>		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>2.989.000</u>	
Bogført værdi af ejendom		<u>4.350.490</u>