



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET HERMODS ALLÉ P/S
VAMDRUPVEJ 21, 6580 VAMDRUP
ÅRSRAPPORT
23. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. december 2016

Dianna Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 23. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Hermods Allé P/S Vamdrupvej 21 6580 Vamdrup
	CVR-nr.: 37 18 16 92 Stiftet: 23. oktober 2015 Hjemsted: Vamdrup Regnskabsår: 23. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Jan Daugaard Pedersen, Formand Dianna Lund Jan Riis Nielsen
Daglig ledelse	Dianna Lund
Komplementar	Komplementaranpartsselskabet Hermods Alle
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Jernbanegade 14 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 23. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Hermods Allé P/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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 17. november 2016

Daglig ledelse:

Dianna Lund

Bestyrelse:

Jan Daugaard Pedersen
Formand

Dianna Lund

Jan Riis Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af Ejendomsselskabet Hermods Allé P/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hermods Allé P/S for regnskabsåret 23. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. oktober 2015 - 30. september 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.

Kolding, den 17. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendomme på Hermods Alle, 2600 Glostrup samt dermed beslægtet virksomhed

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 23. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.555.876
Af- og nedskrivninger.....		-1.345.796
DRIFTSRESULTAT		4.210.080
Andre finansielle indtægter.....	1	97.258
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.321.868
ÅRETS RESULTAT		1.985.470
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		460.417
Overført resultat.....		1.525.053
I ALT		1.985.470

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		93.454.204
Materielle anlægsaktiver.....	3	93.454.204
ANLÆGSAKTIVER.....		93.454.204
Andre tilgodehavender.....		106.431
Periodeafgrænsningsposter.....		263.804
Tilgodehavender.....		370.235
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		370.235
AKTIVER.....		93.824.439

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.
Selskabskapital.....		20.500.000
Overført overskud.....		1.525.053
Forslag til udbytte.....		460.417
EGENKAPITAL.....	4	22.485.470
Gæld til realkreditinstitutter.....		54.243.596
Depositum.....		1.314.307
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	55.557.903
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.172.125
Gæld til pengeinstitutter.....		102.407
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		13.720.624
Anden gæld.....		456.718
Periodeafgrænsningsposter.....		329.192
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.781.066
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		71.338.969
PASSIVER.....		93.824.439
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6	

NOTER

	2015/16 kr.	Note		
Andre finansielle indtægter		1		
Tilknyttede virksomheder.....	97.258			
	97.258			
Andre finansielle omkostninger		2		
Tilknyttede virksomheder.....	601.406			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.720.462			
	2.321.868			
Materielle anlægsaktiver		3		
	Grunde og bygninger			
Tilgang.....	94.800.000			
Kostpris 30. september 2016.....	94.800.000			
Årets afskrivninger.....	1.345.796			
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....	1.345.796			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	93.454.204			
Egenkapital		4		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 23. oktober 2015.....	20.500.000	0	0	20.500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.525.053	460.417	1.985.470
Egenkapital 30. september 2016.....	20.500.000	1.525.053	460.417	22.485.470
Langfristede gældsforpligtelser				5
	23/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter....	0	55.415.721	1.172.125	48.012.000
Depositum.....	0	1.314.307	0	1.314.307
	0	56.730.028	1.172.125	49.326.307

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt realkreditpantebreve nom. 58.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.16 på 93.454 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 165.205 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.16 på 93.454 t.kr.

Til sikkerhed for Grundejerforeningen Glostrup Retail Park er deponeret ejerpantebreve nom. 281 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.16 på 93.454 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hermods Allé P/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder skat.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.