EJENDOMMEN HEDEAGER 11 ApS

Årsrapport
1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

25/02/2014

Hans Grube
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 5

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMMEN HEDEAGER 11 ApS Roskildevej 37A 2000 Frederiksberg	
	CVR-nr:	32749437
	Regnskabsår:	01/10/2012 - 30/09/2013
Revisor	REVISIONSSELSKABET BJARNE WALTHER ApS STATSAUT. REVISOR Skodsborgvej 234 2850 Nærum	
	CVR-nr:	14291776

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Ejendommen Hedeager 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25/02/2014

Direktion

Hans Grube Egon Ramskov Laursen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendommen Hedeager 11 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejendommen Hedeager 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for selskabet. 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg 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 vurderingen 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 min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nærum, 25/02/2014

Bjarne Walther
statsautoriseret revisor
REVISIONSSELSKABET BJARNE WALTHER ApS STATSAUT.
REVISOR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter
Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsudgifter
Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Administrationsomkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingydelser, tab på debitorer m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder
I resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivninger på eventuel goodwill.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt,

hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi efter equity-princippet. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance og fradrag af afskrivning på goodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Gæld der kan knyttes til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13	2011/12
		kr.	kr.
Bruttoresultat		**339.301**	**477.609**
Andre driftsomkostninger		0	-247.195
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-6.312	-127.067
Andre finansielle indtægter	**1**	322	95
Øvrige finansielle omkostninger	**2**	-94.087	-67.473
Ordinært resultat før skat		**239.224**	**35.969**
Skat af årets resultat	**3**	-50.572	-40.759
Årets resultat		**188.652**	**-4.790**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		188.652	-4.790
I alt		**188.652**	**-4.790**

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13	2011/12
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.365.000	2.105.180
Materielle anlægsaktiver i alt	**4**	**2.365.000**	**2.105.180**
Anlægsaktiver i alt		**2.365.000**	**2.105.180**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.500	0
Periodeafgrænsningsposter		7.239	7.254
Tilgodehavender i alt		**19.739**	**7.254**
Likvide beholdninger		1.067	501
Omsætningsaktiver i alt		**20.806**	**7.755**
AKTIVER I ALT		**2.385.806**	**2.112.935**

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13	2011/12
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		201.786	13.134
Egenkapital i alt	**5**	**326.786**	**138.134**
Hensættelse til udskudt skat		97.306	46.734
Hensatte forpligtelser i alt		**97.306**	**46.734**
Gæld til realkreditinstitutter		964.113	1.009.759
Kreditinstitutter i øvrigt		372.745	372.745
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**6**	**1.336.858**	**1.382.504**
Gæld til realkreditinstitutter		42.100	40.700
Anden gæld		582.756	504.863
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**624.856**	**545.563**
Gældsforpligtelser i alt		**1.961.714**	**1.928.067**
PASSIVER I ALT		**2.385.806**	**2.112.935**

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteindtægter i øvrigt	10	28
Renter pengeinstitut	312	67
	322	95

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteudgifter realkreditlån	17.721	26.485
Øvrige renteudgifter	76.366	40.988
	94.087	67.473

3. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Årets regulering af udskudt skat	50.572	40.759
	50.572	40.759

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Anskaffelsessum	
Anskaffelsessum 1/10 2012	1.705.180
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Anskaffelsessum 30/9 2013	**1.705.180**
Værdireguleringer	
Værdireguleringer 1/10 2012	400.000
Årets værdireguleringer	259.820
Værdireguleringer 30/9 2013	**659.820**
Bogført værdi 30/9 2013	**2.365.000**

5. Egenkapital i alt

	Anpartskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
1/10 2012	125.000	13.134	138.134
Forslag til årets resultatfordeling	0	188.652	188.652
30/9 2013	**125.000**	**201.786**	**326.786**

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2012 Gæld i alt kr.	30/9 2013 Gæld i alt kr.	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.050.459	1.006.213	42.100	835.100
Gældsbrev	372.745	372.745	0	372.745
	1.423.204	**1.378.958**	**42.100**	**1.207.845**

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Hedeager 11, 2605 Brøndby, samt efter direktionens opfattelse hermed beslægtet virksomhed.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskabet Gepard Holding ApS for skat af koncernens sambeskattet indkomst og for visse kildeskatter, udbytteskatter og royaltyskat.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.006 t.kr., er der givet pant i ejendommen Hedeager 11, 2605 Brøndby på 1.900 t.kr..

Til sikkerhed for gældsbrev, 373 t.kr. og del af anden gæld 527 t.kr., er der givet pant i ejendommen Hedeager 11, 2605 Brøndby på 550 t.kr.