Ejendommen Hedeager 11 ApS

c/o One Revision, Roskildevej 37A, 3. sal, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32 74 94 37

Årsrapport

1. oktober 2014 - 30. september 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2016.

Egon Ramskov Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Ejendommen Hedeager 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 16. februar 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. februar 2016

Direktion

Hans Grube

Egon Ramskov Laursen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Hedeager 11 ApS c/o One Revision, Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg	
	CVR-nr.:	32 74 94 37
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Hans Grube Egon Ramskov Laursen	
Dattervirksomhed	Gepard Holding ApS, Frederiksberg	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 90.371 mod 170.029 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.290 mod -97.632 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2014 forventede en bruttofortjeneste for 2015 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Hedeager 11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, ejendommens driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Hedeager 11 ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2015	2014
	Bruttofortjeneste	**90.371**	**170.029**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	15.000	-222.250
	Driftsresultat	**105.371**	**-52.221**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.766	356
	Andre finansielle indtægter	1.192	729
1	Øvrige finansielle omkostninger	-83.256	-75.773
	Resultat før skat	**17.541**	**-126.909**
	Skat af årets resultat	-5.251	29.277
	Årets resultat	**12.290**	**-97.632**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	12.290	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-97.632
	Disponeret i alt	**12.290**	**-97.632**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2015	2014
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	2.395.000	2.380.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.395.000	2.380.000
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Anlægsaktiver i alt	**2.395.000**	**2.380.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.750
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.951	8.660
	Andre tilgodehavender	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.542	7.104
	Tilgodehavender i alt	6.493	19.514
	Likvide beholdninger	8.547	20.784
	Omsætningsaktiver i alt	**15.040**	**40.298**
	Aktiver i alt	**2.410.040**	**2.420.298**

Balance 30. september

Passiver

Note		2015	2014
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	116.445	104.154
	Egenkapital i alt	**241.445**	**229.154**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	62.669	59.369
	Hensatte forpligtelser i alt	**62.669**	**59.369**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	866.642	915.037
	Kreditinstitutter i øvrigt	600.000	591.495
	Deposita	59.100	18.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.525.742	1.525.132
	Kortfristet del af langfristet gæld	48.100	45.300
	Selskabsskat	1.951	8.660
	Anden gæld	530.133	552.683
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	580.184	606.643
	Gældsforpligtelser i alt	**2.105.926**	**2.131.775**
	Passiver i alt	**2.410.040**	**2.420.298**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

		2015	2014
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	83.256	75.773
		83.256	**75.773**
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2014	1.942.430	1.705.180
	Tilgang i årets løb	0	256.250
	Afgang i årets løb	0	-19.000
	Kostpris 30. september 2015	**1.942.430**	**1.942.430**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober 2014	437.570	659.820
	Årets regulering til dagsværdi	15.000	-222.250
	Regulering til dagsværdi 30. september 2015	**452.570**	**437.570**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	**2.395.000**	**2.380.000**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,25

		30/9 2015	30/9 2014
3.	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. oktober 2014	125.000	125.000
	Kostpris 30. september 2015	**125.000**	**125.000**
	Opskrivninger 1. oktober 2014	-125.000	-125.000
	Opskrivninger 30. september 2015	**-125.000**	**-125.000**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015	**0**	**0**
	Tilknyttede virksomheder:		
		Hjemsted	**Ejerandel**
	Gepard Holding ApS	Frederiksberg	100 %
4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. oktober 2014	125.000	125.000
		125.000	**125.000**
5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. oktober 2014	104.155	201.786
	Årets overførte overskud eller underskud	12.290	-97.632
		116.445	**104.154**

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2015	Gæld i alt 30/9 2014
Gæld til realkreditinstitutter	48.100	697.200	914.742	960.337
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	600.000	591.495
Deposita	0	0	59.100	18.600
	48.100	**697.200**	**1.573.842**	**1.570.432**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 915 t.kr., er der givet pant i ejendommen Hedeager 11, 2605 Brøndby på 1.900 t.kr.

Selskabet har ejerpantebrev på i alt 550 t.kr. i egen besiddelse.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.