

EJENDOMMEN HEDEAGER 11 ApS

Årsrapport

1. oktober 2013 - 30. september 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/03/2015

Egon Ramskov Laursen

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: 01/10/2013 - 30/09/2014

Revisor

REVISIONSSELSKABET BJARNE WALTHER APS STATS AUT. REVISOR
Skodsborgvej 234
Nærum
DK Danmark
CVR-nr: 14291776
P-enhed: 1000715652

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 12/03/2015

Direktion

Egon Ramskov Laursen

Hans Christian Grube

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er ledelsens vurdering at kravene for fravalg af revision er opfyldt, hvorfor revisionen af selskabets årsrapport for det kommende år fravælges.

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 2013 - 30. september 2014, 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 handlinger 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nærum, 12/03/2015

Bjarne Walther
statsautoriseret revisor
REVISIONSSELSKABET BJARNE WALTHER APS STATS AUT.
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 i form af lejeindtægter fra udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen for den periode, der vedrører årsrapporten.

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 finansiell 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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 er opgjort efter en afkastbaseret metode med udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrullet 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 2013 - 30. sep 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttoresultat		-52.221	339.301
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		356	-6.312
Andre finansielle indtægter	1	729	322
Øvrige finansielle omkostninger	2	-75.773	-94.087
Ordinært resultat før skat		-126.909	239.224
Skat af årets resultat	3	29.277	-50.572
Årets resultat		-97.632	188.652
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-97.632	188.652
I alt		-97.632	188.652

Balance 30. september 2014

Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Grunde og bygninger		2.380.000	2.365.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	2.380.000	2.365.000
Anlægsaktiver i alt		2.380.000	2.365.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.750	12.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.660	0
Periodeafgrænsningsposter		7.104	7.239
Tilgodehavender i alt		19.514	19.739
Likvide beholdninger		20.784	1.067
Omsætningsaktiver i alt		40.298	20.806
Aktiver i alt		2.420.298	2.385.806

Balance 30. september 2014

Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		104.155	201.786
Egenkapital i alt	5	229.155	326.786
Hensættelse til udskudt skat		59.369	97.306
Hensatte forpligtelser i alt		59.369	97.306
Gæld til realkreditinstitutter		915.037	964.113
Kreditinstitutter i øvrigt		591.495	372.745
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	1.506.532	1.336.858
Gæld til realkreditinstitutter		45.300	42.100
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.660	0
Anden gæld		571.282	582.756
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		625.242	624.856
Gældsforpligtelser i alt		2.131.774	1.961.714
Passiver i alt		2.420.298	2.385.806

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	10
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	729	312
	<u>729</u>	<u>322</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Renteudgifter realkreditlån	13.960	17.721
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	31.852	27.127
Øvrige renteudgifter	29.961	49.329
	<u>75.773</u>	<u>94.087</u>

3. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Skat af årets resultat	8.660	0
Årets regulering af udskudt skat	-37.937	50.572
	<u>-29.277</u>	<u>50.572</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom kr.
Anskaffelsessum	
Anskaffelsessum 1/10 2013	1.705.180
Tilgang i årets løb	256.250
Afgang i årets løb	-19.000
Anskaffelsessum 30/9 2014	1.942.430
Værdireguleringer	
Værdireguleringer 1/10 2013	659.820
Årets værdireguleringer	-222.250
Værdireguleringer 30/9 2014	437.570
Bogført værdi 30/9 2014	2.380.000

5. Egenkapital i alt

	1/10 2013 kr.	Forslag til årets resultatdisponering kr.	30/9 2014 kr.
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	201.786	-97.632	104.154
	326.786	-97.632	229.154

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2013 Gæld i alt kr.	30/9 2014 Gæld i alt kr.	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.006.213	960.337	45.300	787.800
Gældsbev.	372.745	591.495	0	591.495
	1.378.958	1.551.832	45.300	1.379.295

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, 960 t.kr., er der givet pant i ejendommen Hedeager 11, 2605 Brøndby på 1.900 t.kr..

Til sikkerhed for One Revision Øst Statsautoriseret Revisionsaktieselskab's gæld til Jyske Bank, er der givet pant i ejendommen Hedeager 11, 2605 Brøndby på 550 t.kr.