

Husumparken 2005 A/S

CVR-nr. 28 71 39 32

Årsrapport 2014/15

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 4/9 2015

Stig Raagaard Hansen
Dirigent

Ellebjergvej 52, 2., 2450 København SV
Tlf.: (+45) 3338 9800, Fax: (+45) 3338 9801
e-mail: copenhagen@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 100 lande

RSM plus

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance pr. 30. april	10
Noter til årsregnskabet	12

RSM plus

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 for Husumparken 2005 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 26. juni 2015

Direktion

Stig Raagaard Hansen

Bestyrelse

Bent Larsen

Helene Raagaard Hansen

Stig Raagaard Hansen

RSM plus

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Husumparken 2005 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Husumparken 2005 A/S for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015, 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 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 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. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 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.

København, den 26. juni 2015

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer

Jan Truedsson
statsautoriseret revisor

RSM plus

Selskabsoplysninger

Selskabet	Husumparken 2005 A/S Søvej 15 2880 Bagsværd CVR-nr.: 28 71 39 32 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Stiftet: 1. marts 2004 Hjemsted: Gladsaxe
Bestyrelse	Bent Larsen Helene Raagaard Hansen Stig Raagaard Hansen
Direktion	Stig Raagaard Hansen
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Ellebjergervej 52, 2. 2450 København SV

RSM plus

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og salg af ejerlejligheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på kr. 7.181.490, og selskabets balance pr. 30. april 2015 udviser en egenkapital på kr. 10.264.947.

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Husumparken 2005 A/S for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af huslejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger, som varme, el, vand, forsikring, grundejerforening, ejendomsskatter, rengøring og vedligehold.

Nettoomsætning

Indtægter ved boligudlejning og salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 30. april 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

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.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Bruttofortjeneste		1.129.386	603.837
Personaleomkostninger	1	<u>-124.697</u>	<u>-120.231</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.004.689	483.606
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	<u>6.817.908</u>	<u>-395.446</u>
Resultat før finansielle poster		7.822.597	88.160
Finansielle indtægter	3	39	100
Finansielle omkostninger	4	<u>-473.641</u>	<u>-511.472</u>
Resultat før skat		7.348.995	-423.212
Skat af årets resultat	5	<u>-167.505</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>7.181.490</u>	<u>-423.212</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.181.490</u>	<u>-423.212</u>
		<u>7.181.490</u>	<u>-423.212</u>

RSM plus

Balance pr. 30. april

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		<u>37.124.800</u>	<u>32.785.000</u>
		<u>37.124.800</u>	<u>32.785.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>37.124.800</u>	<u>32.785.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		500	100
Selskabsskat		<u>321.027</u>	<u>0</u>
		<u>321.527</u>	<u>100</u>
Likvide beholdninger		<u>747.234</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.068.761</u>	<u>100</u>
AKTIVER I ALT		<u>38.193.561</u>	<u>32.785.100</u>

RSM plus

Balance pr. 30. april

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	7		
Selskabskapital		7.000.000	7.000.000
Overført resultat		3.264.947	-3.916.542
Egenkapital i alt		10.264.947	3.083.458
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		488.532	0
Hensatte forpligtelser i alt		488.532	0
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	8		
Gæld til realkreditinstitutter		16.541.878	19.553.557
		16.541.878	19.553.557
Kortfristede gældsforpligtelser			
	8		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.726.435	2.688.157
Kreditinstitutter		1.690.788	1.041.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.949.805	4.876.656
Gæld til associerede virksomheder		1.237.452	1.219.164
Anden gæld		268.724	297.367
		10.898.204	10.148.085
Gældsforpligtelser i alt		27.440.082	29.701.642
PASSIVER I ALT			
		38.193.561	32.785.100
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

RSM plus

Noter til årsregnskabet

	2014/15	2013/14
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>124.697</u>	<u>120.231</u>
	<u>124.697</u>	<u>120.231</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>6.532.693</u>	<u>-85.961</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>6.532.693</u>	<u>-85.961</u>
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	<u>285.215</u>	<u>-309.485</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>285.215</u>	<u>-309.485</u>
	<u>6.817.908</u>	<u>-395.446</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>39</u>	<u>100</u>
	<u>39</u>	<u>100</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	73.150	72.069
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	18.287	18.017
Andre finansielle omkostninger	<u>382.204</u>	<u>421.386</u>
	<u>473.641</u>	<u>511.472</u>

RSM plus

Noter til årsregnskabet

	2014/15	2013/14	
	kr.	kr.	
5 Skat af årets resultat			
Årets udskudte skat	<u>167.505</u>	<u>0</u>	
	<u>167.505</u>	<u>0</u>	
 6 Aktiver der måles til dagsværdi			
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. maj 2014		31.591.311	
Afgang i årets løb		<u>-2.192.893</u>	
Kostpris 30. april 2015		<u>29.398.418</u>	
Værdireguleringer 1. maj 2014		1.193.689	
Årets værdireguleringer		<u>6.532.693</u>	
Værdireguleringer 30. april 2015		<u>7.726.382</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2015		<u>37.124.800</u>	
 7 Egenkapital			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2014	7.000.000	-3.916.543	3.083.457
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.181.490</u>	<u>7.181.490</u>
Egenkapital 30. april 2015	<u>7.000.000</u>	<u>3.264.947</u>	<u>10.264.947</u>

Selskabskapitalen består af 7.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

RSM plus

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2014	Gæld 30. april 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.241.714</u>	<u>19.268.313</u>	<u>2.726.435</u>	<u>5.508.136</u>
	<u>22.241.714</u>	<u>19.268.313</u>	<u>2.726.435</u>	<u>5.508.136</u>

9 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bank- og prioritetsgæld er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme.

Forpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens § 18 udgør kr. 167.701.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Bent Larsen Invest ApS
Raagaard Hansen Ejendomme A/S