

EJENDOMSELSKABET HEIDESTRASSE, VELBERT APS
C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M

ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2022

Stefan Christiansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Heidestrasse, Velbert ApS
c/o Schou & Partners A/S
Niels Bohrs Allé 21
5230 Odense M

CVR-nr.: 29 14 59 97
Stiftet: 20. oktober 2005
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Knud Wæde Hansen
Steen Krogh
Hans Arne Lyhr

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Heidestrasse, Velbert ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. maj 2022

Direktion:

Knud Wæde Hansen

Steen Krogh

Hans Arne Lyhr

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Heidestrasse, Velbert ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Heidestrasse, Velbert ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift i K/S Heidestrasse, Velbert, hvori selskabet er komplementar. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 23. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Heidestrasse, Velbert og varetage ledelsen af dette selskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 3 tkr., mod 3 tkr. sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er bl.a. følgende oplyst:

Selskabet har i 2021 realiseret et underskud på 2.909 tkr. mod 1.418 tkr. sidste år. Årets resultat anses for utilfredsstillende, men påvirket af den verserende betydelige ombygning af selskabets ejendom samt den tidsmæssige forskydning heri. Ombygningen er nu tilnærmelsesvist tilendebragt og selskabets største lejer har overtaget lejemålet med lejebetaling fra 1. januar 2022. For det kommende år forventer ledelsen et overskud før afskrivninger i niveauet 800 tkr.

For det kommende år har selskabets ledelse opgjort, at selskabet skal have tilført yderligere likviditet i størrelsesordenen 4-5 mio. kr. Det yderligere likviditetsbehov er opstået som en naturlig følge af, påløbne ekstraomkostninger ved den samlede ombygning samt tidsmæssige forskydninger mellem færdiggørelsen og genudlejningen, ligesom der for en anden lejer er afholdt omkostninger til ombygning af yderligere et lejemål.

Desuden arbejder selskabets ledelse med et salg af ejendommen og på nuværende tidspunkt, er der indgået et letter of intent mellem selskabet og den potentielle køber. Endelig afklaring afventer bl.a. resultaterne af en teknisk due diligence på ejendommen. Såfremt dette måtte ende ud i salg af ejendommen, vil det ske til et beløb betydeligt over bogført værdi.

Det er ledelsens vurdering, at det yderligere likviditetsbehov vil blive kunne afdækket ved en udvidelse og forlængelse af de nuværende kreditrammer, ligesom den verserende salgsproces vil medføre, at der kun vil være tale om en midlertidig forlængelse frem til et evt. salg.

Ledelsen aflægger i konsekvens heraf årsregnskabet efter de principper, som gælder for virksomheder i fortsat drift.

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 176 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB.....		-4.790	-4.984
Andre finansielle indtægter.....		8.639	8.528
Andre finansielle omkostninger.....		-35	-35
RESULTAT FØR SKAT.....		3.814	3.509
Skat af årets resultat.....	1	-836	-814
ÅRETS RESULTAT.....		2.978	2.695
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.978	2.695
I ALT.....		2.978	2.695

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre tilgodehavender.....		176.435	173.435
Tilgodehavender.....		176.435	173.435
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		176.435	173.435
AKTIVER.....		176.435	173.435
 PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.100	125.100
Overført overskud.....		44.839	41.861
EGENKAPITAL.....		169.939	166.961
Selskabsskat.....		871	849
Anden gæld.....		5.625	5.625
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.496	6.474
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.496	6.474
PASSIVER.....		176.435	173.435
 Eventualposter mv.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Usikkerhed ved going concern	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.100	41.861	166.961
Forslag til resultatdisponering.....		2.978	2.978
Egenkapital 31. december 2021.....	125.100	44.839	169.939

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	836	814	
	836	814	

Eventualposter mv. **2**

Eventualforpligtelser

Som komplementar i K/S Heidestrasse, Velbert hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **3**
Ingen.

Usikkerhed ved going concern **4**
Som komplementar i K/S Heidestrasse, Velbert hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I årsregnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

Selskabet har i 2021 realiseret et underskud på 2.909 tkr. mod 1.418 tkr. sidste år. Årets resultat anses for utilfredsstillende, men påvirket af den verserende betydelige ombygning af selskabets ejendom samt den tidsmæssige forskydning heri. Ombygningen er nu tilnærmelsesvist tilendebragt og selskabets største lejer har overtaget lejemålet med lejebetaling fra 1. januar 2022. For det kommende år forventer ledelsen et overskud før afskrivninger i niveauet 800 tkr.

For det kommende år har selskabets ledelse opgjort, at selskabet skal have tilført yderligere likviditet i størrelsesordenen 4-5 mio. kr. Det yderligere likviditetsbehov er opstået som en naturlig følge af, påløbne ekstraomkostninger ved den samlede ombygning samt tidsmæssige forskydninger mellem færdiggørelsen og genudlejningen, ligesom der for en anden lejer er afholdt omkostninger til ombygning af yderligere et lejemål.

Desuden arbejder selskabets ledelse med et salg af ejendommen og på nuværende tidspunkt, er der indgået et letter of intent mellem selskabet og den potentielle køber. Endelig afklaring afventer bl.a. resultaterne af en teknisk due diligence på ejendommen. Såfremt dette måtte ende ud i salg af ejendommen, vil det ske til et beløb betydeligt over bogført værdi.

Det er ledelsens vurdering, at det yderligere likviditetsbehov vil blive kunne afdækket ved en udvidelse og forlængelse af de nuværende kreditrammer, ligesom den verserende salgsproces vil medføre, at der kun vil være tale om en midlertidig forlængelse frem til et evt. salg.

Ledelsen aflægger i konsekvens heraf årsregnskabet efter de principper, som gælder for virksomheder i fortsat drift.

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 176 tkr.

NOTER**Note****Medarbejderforhold****5**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

3

3

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Heidestrasse, Velbert ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er honorar for at være komplementar. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.