

# Hjallese Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 20 22 90 39

Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10/11 2014

---

Egon Pedersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	6
Balance 31. maj	7
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014 for Hjallese Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 10. november 2014

### Direktion

Egon Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Hjallese Ejendomsselskab ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Hjallese Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 31. maj 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Odense, den 10. november 2014

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt revisionspartnerselskab

Søren Bech Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Hjallese Ejendomsselskab ApS Svendborgvej 29 5260 Odense S
	CVR-nr.: 20 22 90 39 Regnskabsår: 1. juni - 31. maj Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Egon Pedersen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets vedtægtsmæssige formål er, at eje og udleje ejerlejligheder.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på kr. 507.569, og selskabets balance pr. 31. maj 2014 udviser en egenkapital på kr. 3.698.907.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.018.689</b>	<b>1.019.816</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-55.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>963.689</b>	<b>1.019.816</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-273.595</u>	<u>-355.956</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>690.094</b>	<b>663.860</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-182.525</u>	<u>-165.950</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>507.569</u></b>	<b><u>497.910</u></b>
Overført resultat		<u>507.569</u>	<u>497.910</u>
		<b><u>507.569</u></b>	<b><u>497.910</u></b>

## Balance 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>13.708.147</u>	<u>13.763.147</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>13.708.147</b></u>	<u><b>13.763.147</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.708.147</b></u>	<u><b>13.763.147</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>13.708.147</b></u>	<u><b>13.763.147</b></u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>3.573.907</u>	<u>3.066.338</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>3.698.907</b></u>	<u><b>3.191.338</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.427.214</u>	<u>8.880.612</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>8.427.214</b></u>	<u><b>8.880.612</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	456.060	447.032
Gæld til tilknyttede virksomheder		630.167	744.666
Anden gæld		<u>495.799</u>	<u>499.499</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.582.026</b></u>	<u><b>1.691.197</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>10.009.240</b></u>	<u><b>10.571.809</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>13.708.147</b></u>	<u><b>13.763.147</b></u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	55.000	0
	<u><b>55.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	17.380	24.275
Andre finansielle omkostninger	256.215	331.681
	<u><b>273.595</b></u>	<u><b>355.956</b></u>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	182.525	165.950
	<u><b>182.525</b></u>	<u><b>165.950</b></u>
 <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger
		<u>kr.</u>
Kostpris 1. juni		13.763.147
Kostpris 31. maj		<u>13.763.147</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni		0
Årets afskrivninger		<u>55.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj		<u>55.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>		<u><b>13.708.147</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juni	125.000	3.066.338	3.191.338
Årets resultat	0	507.569	507.569
<b>Egenkapital 31. maj</b>	<b>125.000</b>	<b>3.573.907</b>	<b>3.698.907</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni kr.	Gæld 31. maj kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.327.644	8.883.274	456.060	6.353.535
	<b>9.327.644</b>	<b>8.883.274</b>	<b>456.060</b>	<b>6.353.535</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nico-Malu Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev TDKK 600 i 6 lejligheder beliggende Nyborgvej, Odense, bogført værdi TDKK 2.365.

Til sikkerhed for fællesomkostninger er udstedt ejerpantebreve TDKK 334 i 31 lejligheder beliggende Nyborgvej, Odense og Classensgade, København, bogført værdi TDKK 13.708.

Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Pedersen og Dalsgaard A/S' og Lindved Ejendomsselskab ApS' gæld til kreditinstitut. Pr. 31/5 2014 udgjorde gælden TDKK 0 henholdsvis TDKK 0.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjallese Ejendomsselskab ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Bygninger	50 år

### 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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 svarende til nominel værdi.