



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

HE-PE EJENDOMME APS

C/O PETER MYLIUS BRUUN, SKOLEBAKKEN 15, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2019

Helle Bruun Iversen

CVR-NR. 27 95 65 72

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HE-PE Ejendomme ApS c/o Peter Mylius Bruun Skolebakken 15 6000 Kolding
	CVR-nr.: 27 95 65 72 Stiftet: 13. august 2004 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Mylius Bruun Helle Bruun Iversen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	Skov Advokaterne Havneparken 4 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for HE-PE Ejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 8. maj 2019

Direktion:

Peter Mylius Bruun

Helle Bruun Iversen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i HE-PE Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HE-PE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af en opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter.

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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 8. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31481

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme til privat beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 12.098 kr. før skat. Årets resultat er påvirket af indregning af urealiseret tab på rente- og valutaswaps, hvilket påvirker resultatet negativt med 54.645 kr.

Driftsresultatet, korrigeret for ovennævnte forhold, udviser et overskud før renter på 936.914 kr. og et overskud før skat på 42.547 kr.

Selskabets ledelse arbejder løbende på, at forbedre indtjeningen. Indtjeningen er i et vist omfang påvirket af udvikling i renteniveauet. Ejendommenes dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 6,0% - 6,5%.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelsen i selskabsloven. Ledelsen forventer, at selskabet reetablerer kapitalen via indtjeningen i de kommende år.

Usikkerhed ved going concern

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital, som er påvirket af indregning af den negative markedsværdi på en renteswap aftale, hvor selskabet har indgået en aftale om fast rente. Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2019 før indregning af eventuelle kursregulering af markedsværdi på den indgåede renteswap.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter.

Det er ledelsens forventning, at selskabets nuværende likviditetsberedskab og kreditfaciliteter kan opretholdes og er tilstrækkelige til den fortsatte drift.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		936.914	1.077.107
Andre finansielle indtægter.....		0	800.668
Andre finansielle omkostninger.....		-949.012	-899.926
RESULTAT FØR SKAT		-12.098	977.849
Skat af årets resultat.....		-9.360	24.060
ÅRETS RESULTAT		-21.458	1.001.909
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-21.458	1.001.909
I ALT		-21.458	1.001.909

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		16.552.077	16.516.452
Materielle anlægsaktiver.....	1	16.552.077	16.516.452
ANLÆGSAKTIVER.....		16.552.077	16.516.452
Udskudt skatteaktiv.....		14.700	24.060
Tilgodehavender.....		14.700	24.060
Likvide beholdninger.....		265	265
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.965	24.325
AKTIVER.....		16.567.042	16.540.777

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-9.046.352	-9.024.894
EGENKAPITAL.....	2	-8.921.352	-8.899.894
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.287.397	13.408.279
Banklån.....		2.460.958	2.480.571
Renteswap.....		7.545.644	7.490.999
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	23.293.999	23.379.849
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	125.039	103.564
Gæld til pengeinstitutter.....		175.721	98.540
Depositum.....		297.375	290.650
Forudbetalt husleje.....		28.192	0
Anden gæld.....		1.568.068	1.568.068
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.194.395	2.060.822
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		25.488.394	25.440.671
PASSIVER.....		16.567.042	16.540.777
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018.....	16.516.452
Tilgang.....	35.625
Kostpris 31. december 2018.....	16.552.077
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	16.552.077

Boligejendommene består af fem udlejningsejendomme i Vejle og Kolding, som er anskaffet i 2006, 2007 og 2009. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2018 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,0 % - 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	-9.024.894	-8.899.894
Forslag til resultatdisponering.....		-21.458	-21.458
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	-9.046.352	-8.921.352

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	13.412.436	125.039	12.887.241	13.511.843	103.564
Banklån.....	2.460.958	0	2.360.958	2.480.571	0
Renteswap.....	7.545.644	0	0	7.490.999	0
	23.419.038	125.039	15.248.199	23.483.413	103.564

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

Til sikkerhed for obligationslån 13.521.418 kr. og gæld til pengeinstitutter 2.460.958 kr. er der afgivet pant med 19.620.000 kr. i grunde og bygninger opført under aktiver i balance med 16.552.077 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 2.460.958 kr. og negativ markedsværdi på rente- og valutaswaps 7.545.644 kr. er deponeret likvider med 265 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.915.000 kr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Usikkerhed ved going concern**5**

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital, som er påvirket af indregning af den negative markedsværdi på en renteswap aftale, hvor selskabet har indgået en aftale om fast rente. Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2019 før indregning af eventuel kursregulering af markedsværdi på den indgående renteswap.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter.

Det er ledelsens forventning, at selskabets nuværende likviditetsberedskab og kreditfaciliteter kan opretholdes og er tilstrækkelige til den fortsatte drift.

Medarbejderforhold**6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2017: 2)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HE-PE Ejendomme ApS for 2018 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

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Indtægtsførte værdireguleringer overføres til opskrivninger under egenkapitalen.

Ejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, det vil sige inklusive tomgang, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskarakter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

Ejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede værdi.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.