



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
SKOLEBAKKEN 15, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2023

Helle Bruun Iversen

CVR-NR. 27 95 65 72

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HE-PE Ejendomme ApS Skolebakken 15 6000 Kolding
	CVR-nr.: 27 95 65 72 Stiftet: 13. august 2004 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Mylius Bruun Helle Bruun Iversen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 5. april 2023

Direktion:

Peter Mylius Bruun

Helle Bruun Iversen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i HE-PE Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HE-PE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 5. april 2023

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 overskud på 7.224.898 kr. før skat. Årets resultat er påvirket af indregning af urealiseret gevinst på rente- og valutaswaps, hvilket påvirker resultatet positivt med 5.565.074 kr.

Driftsresultatet, korrigeret for ovennævnte forhold, udviser et overskud før renter på 2.543.358 kr. og et overskud før skat på 1.679.824 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 5,5% - 6,0%.

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 fortsat drift

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 2023 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.043.358	1.000.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.500.000	0
DRIFTSRESULTAT		2.543.358	1.000.334
Andre finansielle indtægter.....		5.565.074	1.941.992
Andre finansielle omkostninger.....		-863.534	-883.692
RESULTAT FØR SKAT		7.244.898	2.058.634
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		7.244.898	2.058.634
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		7.244.898	2.058.634
I ALT		7.244.898	2.058.634

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		18.133.386	16.552.077
Materielle anlægsaktiver.....	1	18.133.386	16.552.077
ANLÆGSAKTIVER.....		18.133.386	16.552.077
Likvide beholdninger.....		266	265
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		266	265
AKTIVER.....		18.133.652	16.552.342
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-2.096.013	-9.340.911
EGENKAPITAL.....		-1.971.013	-9.215.911
Hensættelse til udskudt skat.....		8.494	8.494
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.494	8.494
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.935.163	12.991.120
Banklån.....		2.342.547	2.355.923
Renteswap.....		2.532.751	8.097.825
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	17.810.461	23.444.868
Gæld til realkreditinstitutter.....		69.477	109.103
Gæld til pengeinstitutter.....		145.827	168.769
Banklån.....		144.000	144.000
Forudbetalt husleje.....		23.688	18.701
Anden gæld.....		1.568.068	1.568.068
Depositum.....		334.650	306.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.285.710	2.314.891
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.096.171	25.759.759
PASSIVER.....		18.133.652	16.552.342
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Usikkerhed ved going concern	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	-9.340.911	-9.215.911
Forslag til resultatdisponering.....		7.244.898	7.244.898
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	-2.096.013	-1.971.013

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investeringseje domme
Kostpris 1. januar 2022.....	16.552.077
Tilgang.....	81.309
Kostpris 31. december 2022.....	16.633.386
Årets opskrivninger.....	1.500.000
Opskrivninger 31. december 2022.....	1.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	18.133.386

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Beboelses ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	18.133.386
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.500.000

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

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast på ca. 1,1 mio for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2022 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse mv.

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

Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.004.640	69.477	12.055.325	13.100.223
Banklån.....	2.486.547	144.000	1.766.547	2.499.923
Renteswap.....	2.532.751	0	0	8.097.825
	18.023.938	213.477	13.821.872	23.697.971

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for obligationslån 13.004.639 kr. og gæld til pengeinstitutter 2.486.547 kr. er der afgivet pant med 16.620.000 kr. i grunde og bygninger opført under aktiver i balance med 18.133.386 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 2.486.547 kr. og negativ markedsværdi på rente- og valutaswaps 2.532.751 kr. er deponeret likvider med 266 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

4

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 2023 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.

2022

2021

Medarbejderforhold

5

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2

2

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HE-PE Ejendomme ApS for 2022 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

Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 engangskaraktter, 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 salgsomkostninger 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.