



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2024

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 28. maj 2024

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 2023 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 28. maj 2024

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.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.137.645	1.043.358
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	1.500.000
DRIFTSRESULTAT		1.137.645	2.543.358
Andre finansielle indtægter.....		0	5.565.074
Andre finansielle omkostninger.....		-1.626.214	-863.534
RESULTAT FØR SKAT		-488.569	7.244.898
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-488.569	7.244.898
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-488.569	7.244.898
I ALT		-488.569	7.244.898

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		18.133.386	18.133.386
Materielle anlægsaktiver.....	1	18.133.386	18.133.386
ANLÆGSAKTIVER.....		18.133.386	18.133.386
Likvide beholdninger.....		270	266
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		270	266
AKTIVER.....		18.133.656	18.133.652
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-2.584.582	-2.096.013
EGENKAPITAL.....		-2.459.582	-1.971.013
Hensættelse til udskudt skat.....		8.494	8.494
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.494	8.494
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.880.826	12.935.163
Banklån.....		2.519.168	2.342.547
Renteswap.....		3.201.873	2.532.751
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	18.601.867	17.810.461
Gæld til realkreditinstitutter.....		63.153	69.477
Gæld til pengeinstitutter.....		16.291	145.827
Banklån.....		0	144.000
Forudbetalt husleje.....		14.440	23.688
Anden gæld.....		1.568.068	1.568.068
Depositum.....		320.925	334.650
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.982.877	2.285.710
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.584.744	20.096.171
PASSIVER.....		18.133.656	18.133.652
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	-2.096.013	-1.971.013
Forslag til resultatdisponering.....		-488.569	-488.569
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	-2.584.582	-2.459.582

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		16.633.386	
Kostpris 31. december 2023.....		16.633.386	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		1.500.000	
Opskrivninger 31. december 2023.....		1.500.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		18.133.386	

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

	Beboelses ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	18.133.386

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 på ca. 1,1 mio for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2023 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,00% - 6,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	2
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.943.979	63.153	11.622.324	13.004.640	
Banklån.....	2.519.168	0	2.519.168	2.486.547	
Renteswap.....	3.201.873	0	0	2.532.751	
	18.665.020	63.153	14.141.492	18.023.938	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for obligationslån 12.943.978 kr. og gæld til pengeinstitutter 2.519.168 kr. er der afgivet pant med 16.620.000 kr. i grunde og bygninger opført under aktiver i balance med 18.233.386 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 2.519.168 kr. og negativ markedsværdi på rente- og valutaswaps 3.201.873 kr. er deponeret likvider med 270 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.

Oplysninger om 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 2024 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.

2023

2022

Medarbejderforhold

5

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2

2

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HE-PE Ejendomme ApS for 2023 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 af årets resultat

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.