

**Heissel Ejendomme ApS**  
**Planetvej 13**  
**6300 Gråsten**  
**CVR-nr. 28853106**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Knud Erik Heissel

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Heissel Ejendomme ApS  
Planetvej 13  
6300 Gråsten

CVR-nr.: 28853106  
Hjemsted: Sønderborg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Knud Erik Heissel, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kongevej 28  
6400 Sønderborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Heissel Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 08.06.2016

### Direktion

Knud Erik Heissel  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Heissel Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Heissel Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, den 08.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Jan Thietje  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat på (120) vurderes at være utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes eksklusiv moms og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>160.692</b>	<b>234</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(63.732)</u>	<u>(56)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>96.960</b>	<b>178</b>
Andre finansielle indtægter		17.608	10
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(272.228)</u>	<u>(279)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(157.660)</b>	<b>(91)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>38.139</u>	<u>20</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(119.521)</u></b>	<b><u>(71)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(119.521)</u>	<u>(71)</u>
		<b><u>(119.521)</u></b>	<b><u>(71)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		12.890.024	12.619
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>12.890.024</u>	<u>12.619</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>12.890.024</u>	<u>12.619</u>
Andre tilgodehavender		60.000	121
Tilgodehavende selskabsskat		0	8
Periodeafgrænsningsposter		42.823	72
<b>Tilgodehavender</b>		<u>102.823</u>	<u>201</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		168.214	103
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>168.214</u>	<u>103</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>453.788</u>	<u>973</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>724.825</u>	<u>1.277</u>
<b>Aktiver</b>		<u>13.614.849</u>	<u>13.896</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		996.721	1.088
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.121.721</u></b>	<b><u>1.213</u></b>
Udskudt skat		637.964	662
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>637.964</u></b>	<b><u>662</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.664.642	6.519
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>5.664.642</u></b>	<b><u>6.519</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		388.900	434
Bankgæld		503	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.400.449	4.525
Anden gæld		400.670	543
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.190.522</u></b>	<b><u>5.502</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.855.164</u></b>	<b><u>12.021</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>13.614.849</u></b>	<b><u>13.896</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.087.553	1.212.553
Værdireguleringer	0	28.689	28.689
Årets resultat	0	(119.521)	(119.521)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>996.721</b>	<b>1.121.721</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	63.732	56
	<u>63.732</u>	<u>56</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	101.209	83
Renteomkostninger i øvrigt	167.224	192
Øvrige finansielle omkostninger	3.795	4
	<u>272.228</u>	<u>279</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(14.376)	29
Ændring af udskudt skat	(23.763)	(48)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(1)
	<u>(38.139)</u>	<u>(20)</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		13.010.139
Tilgange		334.779
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>13.344.918</u>
Af- og nedskrivninger primo		(391.162)
Årets afskrivninger		(63.732)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(454.894)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>12.890.024</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		<u>Nominel værdi</u> kr.
Ordinære anparter	125	125.000
	<u>125</u>	<u>125.000</u>

## Noter

	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.171.281</u>
	<u><b>4.171.281</b></u>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Knud Erik Heissel Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Herudover har selskabet ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.