

# Heissel Ejendomme ApS

Planetvej 13, 6300 Gråsten

CVR-nr. 28 85 31 06

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2019

Dirigent:

  
.....  
Knud Erik Heissel



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heissel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 20. juni 2019  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knud Erik Heissel', written over a horizontal dotted line.

Knud Erik Heissel  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Heissel Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Heissel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerers 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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

### 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.

Sønderborg, den 20. juni 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jan Thietje  
statsaut. revisor  
mne31429

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Heissel Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Planetvej 13, 6300 Gråsten
CVR-nr.	28 85 31 06
Stiftet	25. november 2014
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	
Direktion	Knud Erik Heissel, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af erhvervs- og beboelsejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 131.974 kr. mod et underskud på 146.772 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 815.484 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	136.962	94.489
2	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-63.898	-63.898
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>73.064</b>	<b>30.591</b>
	Finansielle indtægter	750	10.371
3	Finansielle omkostninger	-241.155	-226.278
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-167.341</b>	<b>-185.316</b>
4	Skat af årets resultat	35.367	38.544
	<b>Årets resultat</b>	<b>-131.974</b>	<b>-146.772</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-131.974	-146.772
		-131.974	-146.772

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	12.752.968	12.762.228
		<u>12.752.968</u>	<u>12.762.228</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.752.968</u>	<u>12.762.228</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	141.525	8.103
	Andre tilgodehavender	60.000	60.000
	Periodeafgrænsningsposter	38.713	38.004
		<u>240.238</u>	<u>106.107</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>62.000</u>	<u>64.375</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>565</u>	<u>3.653</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>302.803</u>	<u>174.135</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>13.055.771</u></u>	<u><u>12.936.363</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	690.484	801.771
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>815.484</u>	<u>926.771</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	714.980	603.152
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>714.980</u>	<u>603.152</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.501.400	4.888.896
		<u>4.501.400</u>	<u>4.888.896</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	391.367	392.492
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.388.740	5.849.753
	Anden gæld	243.800	275.299
		<u>7.023.907</u>	<u>6.517.544</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.525.307</u>	<u>11.406.440</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>13.055.771</u></u>	<u><u>12.936.363</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Valuta- og renterisici

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	801.771	926.771
Overført via resultatdisponering	0	-131.974	-131.974
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	20.687	20.687
Egenkapital 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>690.484</u>	<u>815.484</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heissel Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

kr.	2018	2017
2 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	63.898	63.898
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	63.898	63.898
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	120.861	111.947
Andre finansielle omkostninger	120.294	114.331
	241.155	226.278
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-5.835	-8.864
Årets regulering af udskudt skat	-29.532	-29.680
	-35.367	-38.544

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018	13.344.918
Tilgange	54.638
Afgange	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>13.399.556</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	582.690
Afskrivninger	<u>63.898</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>646.588</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>12.752.968</u></b>
 Afskrives over	 <u>50 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>6 Anpartskapital</b>		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 125 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.989.702 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Knud Erik Heissel Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner der tilhører ejendommene.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet skadesløsbrev nom. 1.000.000 kr. med pant i matr.nr. 597 Gråsten Gods, Gråsten-Adsbøl.

#### 10 Valuta- og renterisici

##### Renterisici

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger. Renteswappen har en hovedstol på 4.575 t.kr. og sikrer en rente på maksimalt 4% i restløbetiden på 7 år. I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswappen med 198 t.kr