

Hersiles ApS
Buskelundtoften 21
8600 Silkeborg
CVR-nr. 29388458

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2018

Dirigent

Navn: Claus Bruun Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hersiles ApS
Buskelundtoften 21
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29388458
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Claus Bruun Rasmussen
Ulrik Jespersen
Thomas Lyngsø Helt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Hersiles 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 10.04.2018

Direktion

Claus Bruun Rasmussen

Ulrik Jespersen

Thomas Lyngsø Helt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hersiles ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hersiles ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 10.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i tilknyttede og associerede selskaber med fokus på fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(63.926)	(35.359)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.043.347	3.484.934
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		26.345.539	10.356.798
Andre finansielle indtægter		0	1.495
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(2.812.703)</u>	<u>(2.329.760)</u>
Resultat før skat		27.512.257	11.478.108
Skat af årets resultat	2	<u>590.692</u>	<u>881.333</u>
Årets resultat		<u>28.102.949</u>	<u>12.359.441</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		6.000.000	0
Overført resultat		<u>19.102.949</u>	<u>12.359.441</u>
		<u>28.102.949</u>	<u>12.359.441</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		32.540.169	28.496.822
Kapitalandele i associerede virksomheder		44.727.032	49.309.393
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>77.267.201</u>	<u>77.806.215</u>
Anlægsaktiver		<u>77.267.201</u>	<u>77.806.215</u>
Andre tilgodehavender		3.261.435	0
Tilgodehavende selskabsskat		155.564	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	621.324
Tilgodehavender		<u>3.416.999</u>	<u>621.324</u>
Likvide beholdninger		<u>172.666</u>	<u>473.088</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.589.665</u>	<u>1.094.412</u>
Aktiver		<u>80.856.866</u>	<u>78.900.627</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.122.000	1.122.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.433.201	29.752.216
Overført overskud eller underskud		19.346.474	(75.490)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		52.901.675	30.798.726
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		27.809.380	47.018.240
Langfristede gældsforpligtelser		27.809.380	47.018.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	67.346
Skyldig selskabsskat		0	998.815
Skyldige sambeskatningsbidrag		128.311	0
Kortfristede gældsforpligtelser		145.811	1.083.661
Gældsforpligtelser		27.955.191	48.101.901
Passiver		80.856.866	78.900.627
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	1.122.000	29.752.216	(75.490)	0
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(2.942.632)	2.942.632	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(6.000.000)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(16.520.000)	16.520.000	0
Overført til reserver	0	3.220.000	(3.220.000)	0
Årets resultat	0	15.923.617	3.179.332	6.000.000
Egenkapital ultimo	1.122.000	29.433.201	19.346.474	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	30.798.726
Effekt af virksomhedssalg o.l.			0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(6.000.000)
Udbytte fra associerede virksomheder			0	0
Overført til reserver			0	0
Årets resultat			3.000.000	28.102.949
Egenkapital ultimo			3.000.000	52.901.675

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.323	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>2.809.380</u>	<u>2.329.760</u>
	<u>2.812.703</u>	<u>2.329.760</u>
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(627.253)	(519.002)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>36.561</u>	<u>(362.331)</u>
	<u>(590.692)</u>	<u>(881.333)</u>
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	21.600.000	26.454.000
Tilgange	0	6.900.000
Afgange	<u>0</u>	<u>(7.120.000)</u>
Kostpris ultimo	<u>21.600.000</u>	<u>26.234.000</u>
Opskrivninger primo	6.896.822	22.855.393
Andel af årets resultat	4.043.347	11.880.271
Udbytte	0	(16.520.000)
Andre reguleringer	0	3.220.000
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>	<u>(2.942.632)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>10.940.169</u>	<u>18.493.032</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>32.540.169</u>	<u>44.727.032</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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 kilde-skat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for gæld i realkreditinstituttet i tilknyttede og associerede virksomheder. Kautionen er maksimeret til 21.749.000 kr.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 Ejendomsselskabet Ravnsbjerggårdsvej ApS, Ejendomsselskabet Skagensgade A/S og Ejendomsselskabet Nymarks Alle A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.