

Hersted Ejendomme A/S

Landlystvej 1
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2016

Heidi Brandorff
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Hersted Ejendomme A/S

Landlystvej 1

7000 Fredericia

Telefonnummer: 70204966

e-mailadresse: hb@herstedhus.dk

CVR-nr: 29787646

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Ringkøbing Landbobank

Torvet 1

6950 Ringkøbing

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 31. december 2015 for Hersted Ejendomme A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 31. december 2015.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 24/05/2016

Direktion

Heidi Brandorff
Direktion

Bestyrelse

Rita Lillian Petersen

Jørgen Thomas Bruun

Poul-Erik Petersen
Formand

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport afgivet af afhængig revisor

Til kapitalejerne i Hersted Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hersted Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 31. december 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 forpligtet 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.

Kolding, 24/05/2016

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR: 20222670

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter fordeles mellem handel med pante og gældsbreve, formidling af ejendomme, administration af ejendomme og udvikling af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer i 2015 et positivt resultat på tkr. 1.092, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2015 øget sit engagement med hensyn til at handle og besidde pante og gældsbreve, hvilket dog har bidraget negativt til årets resultat med ca. tkr. 219, men der forventes et positivt afkast fra denne aktivitet fremover.

Videre har selskabet i 2015 gennemført udvikling af en række ejendomme, hvilket har bidraget med et positivt resultat ligesom selskabets aktiviteter indenfor ejendomsforvaltning har bidraget med et positivt resultat, og det er ledelsens forventning, at selskabets indtjening fra disse 2 hovedområder vil blive øget i de kommende år

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Hersted Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.
Regnskabsklasse B

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af afkast af pantebreve og udlån, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsindtægter/omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger 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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris, eller vurderet handelsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.400.574	102.090
Bruttoresultat		1.400.574	102.090
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-53.649	0
Resultat af ordinær primær drift		1.346.925	102.090
Andre finansielle omkostninger		-72.448	-49.846
Ordinært resultat før skat		1.274.477	52.244
Skat af årets resultat	1	-182.215	-12.863
Årets resultat		1.092.262	39.381
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.092.262	39.381
I alt		1.092.262	39.381

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		353.803	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	353.803	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		30.636	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.273.706	1.432.781
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	3.306.342	1.432.781
Anlægsaktiver i alt		3.660.145	1.432.781
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		589.566	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.149.199	0
Andre tilgodehavender		25.149	79.849
Periodeafgrænsningsposter		11.883	8.336
Tilgodehavender i alt		1.775.797	88.185
Likvide beholdninger		48.804	48.946
Omsætningsaktiver i alt		1.824.601	137.131
Aktiver i alt		5.484.746	1.569.912

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	125.000
Overført resultat		1.348.002	630.740
Egenkapital i alt	4	2.348.002	755.740
Hensættelse til udskudt skat		12.168	0
Hensatte forpligtelser i alt		12.168	0
Gæld til banker		1.422.918	0
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		225.644	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.648.562	0
Gæld til banker		559.233	731.672
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		101.916	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		219.327	4.942
Skyldig selskabsskat		182.909	34.183
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		412.629	43.375
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.476.014	814.172
Gældsforpligtelser i alt		3.124.576	814.172
Passiver i alt		5.484.746	1.569.912

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 t.kr.
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	170.047	13
Regulering af udskudt skat	12.168	0
	<u>182.215</u>	<u>13</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg, driftmateriel og inventar kr.
Tilgang	<u>393.114</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>393.114</u>
Årets afskrivning	<u>39.311</u>
Af- og nedskrivning 31. december 2015	<u>39.311</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>353.803</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Pantebreve og udlån
Kostpris 1. januar 2015	0	0	1.787.294
Tilgang	2.000	30.636	3.984.145
Afgang	0	0	-379.089
Kostpris 31. december 2015	2.000	30.636	5.392.350
Op-og nedskrivninger 1. januar 2015	0	0	-354.513
Årets opskrivninger	0	0	-1.764.131
Op- og nedskrivninger 31. december 2015	0	0	-2.118.644

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
HST Esbjerg IVS, Fredericia	1.000	0	100%
HST Vejle IVS, Fredericia	1.000	0	100%

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	årets resultat	Stemme- og ejerandel
TH 2015 IVS, Fredericia	1.000	0	30%
HST Fredericia IVS, Fredericia	1.000	0	30%
K/S Trollhättan 2015, Fredericia	100.000	0	30%

Tilgodehavende fra pantebreve og udlån der har forfald indenfor et år udgør nominelt nom. 776 t.kr., den bogførte værdi heraf udgør 458 t.kr.

Der er i ovenstående ikke oplyst resultater for datter og assoicerede virksomheder eftersom, at alle selskaberne er nystiftet i 2015, og har således endnu ikke aflagt regnskab.

4. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Overført overskud	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	630.740	755.740
Kapitalforhøjelse	875.000	-375.000	500.000
Forslag til årets resultatdisponering		1.092.262	1.092.262
Egenkapital 31. december 2015	1.000.000	1.348.002	2.348.002

	2015 kr.
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000
Omdannelse A/S, kapitalforhøjelse via frie reserver, 11. september 2015	375.000
Kapitalforhøjelse, kontant indbetalt, 30. september 2015	500.000
Aktiekapital 31. december 2015	1.000.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2015	31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banklån	731.672	1.922.333	499.415	114.194
Billån	0	285.462	59.818	0
	731.672	2.207.795	559.233	114.194

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med en årlig ydelse på 21 t. kr. Leasingaftalerne har en gennemsnitlig restløbetid på 31 mdr. med en samlet restforpligtigelse på 59 t.kr.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.kr. 2.024, er der givet pant i sikkerhedsdepoter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 2.881.

Indestående i pengeinstitut 49 t.kr. er pantsat for alt gæld til samme pengeinstitut 562 t.kr. Selskabet har til sikkerhed overfor Santander Cosumer Bank, deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 235 i Audi A1