

Hersted Ejendomme A/S

Landlystvej 1
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2018

Heidi Brandorff
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Hersted Ejendomme A/S

Landlystvej 1

7000 Fredericia

Telefonnummer: 70204966

e-mailadresse: hb@herstedhus.dk

CVR-nr: 29787646

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Ringkøbing Landbobank

Torvet 1

6950 Ringkøbing

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 30/06/2018

Direktion

Heidi Brandorff
Direktør

Bestyrelse

Rita Lillian Petersen

Jørgen Thomas Bruun

Poul-Erik Filtenborg Petersen
Formand

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter fordeles mellem handel med pante- og gældsbreve, formidling af ejendomme, administration af ejendomme og udvikling af ejendomme. Videre yder selskabet økonomisk rådgivning og regnskabsmæssig assistance.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer i 2017 et positivt resultat på kr. 1.303.380 hvilket anses for tilfredsstillende.

I 2017 har selskabet - i lighed med tidligere år - gennemført udvikling af en række ejendomme, hvilket har bidraget med et positivt resultat ligesom selskabets aktiviteter indenfor ejendomsforvaltning har bidraget med et positivt resultat. Aktiviteterne indenfor økonomisk rådgivning og regnskabsmæssig assistance har ligeledes bidraget positivt til årets resultat. Det er ledelsens forventning, at selskabets indtjening fra disse 3 hovedområder vil blive øget i de kommende år

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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 2017 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 posteringer 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 salgspris 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 indre 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 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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.905.918	1.191.746
Bruttoresultat		1.905.918	1.191.746
Personaleomkostninger		-159.798	-279.062
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-115.891
Andre driftsomkostninger		0	-28.180
Resultat af ordinær primær drift		1.746.120	768.613
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-450.300
Andre finansielle omkostninger		-75.120	-132.769
Ordinært resultat før skat		1.671.000	185.544
Skat af årets resultat	1	-367.620	-146.037
Årets resultat		1.303.380	39.507
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.303.380	39.507
I alt		1.303.380	39.507

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		10.513.070	10.101.023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		68.000	
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.581.070	10.101.023
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.810.540	2.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		30.600	30.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.498.112	2.801.958
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	8.339.252	2.833.958
Anlægsaktiver i alt		18.920.322	12.934.981
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		469.941	377.508
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		85.285	39.540
Andre tilgodehavender		598.190	404.188
Periodeafgrænsningsposter		7.283	7.283
Tilgodehavender i alt		1.160.699	828.519
Likvide beholdninger		56.250	315.219
Omsætningsaktiver i alt		1.216.949	1.143.738
Aktiver i alt		20.137.271	14.078.719

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Andre reserver		4.382.540	577.200
Overført resultat		2.654.582	1.387.509
Egenkapital i alt		8.037.122	2.964.709
Hensættelse til udskudt skat		163.375	163.375
Hensatte forpligtelser i alt		163.375	163.375
Gæld til banker		488.724	1.060.443
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.900.000	7.900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.388.724	8.960.443
Gæld til banker		590.176	489.758
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		48.539	21.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.083.163	520.570
Skyldig selskabsskat		720.996	340.539
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.105.176	617.895
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.548.050	1.990.192
Gældsforpligtelser i alt		11.936.774	10.950.635
Passiver i alt		20.137.271	14.078.719

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	4.382.540	1.351.202	6.733.742
Årets resultat			1.303.380	1.303.380
Egenkapital, ultimo	1.000.000	4.382.540	2.654.582	8.037.122

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 t.kr.
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	367.620	157.630
Regulering af udskudt skat	0	-11.593
	<u>367.620</u>	<u>146.037</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg, driftmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2017	9.361.023	0
Tilgang	1.220.047	68.000
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2017	10.581.070	68.000

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Pantebreve og udlån
Kostpris 1. januar 2017	2.000	30.300	7.589.712
Tilgang	3.808.540	300	0
Afgang	0	30.600	
Kostpris 31. december 2017	3.810.540	30.600	7.589.712
Op-og nedskrivninger 1. januar 2017	0	0	-2.414.789
Årets opskrivninger	-450.000	-300	676.811
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	-450.000	-300	-3.091.600

Regnskabsmæssig værdi 31. December 2016

Kapitalandele i dattervirksomhed (kr.)

	Egenkapital	Resultat	Andele
HST Esbjerg IVS, Fredericia	1.000	0	100%
HST Vejle IVS, Fredericia	1.000	0	100%
Roskilde Vækst IVS	5.870.342	0	60%

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

	Egenkapital	Resultat	Andele
TH 2015 IVS, Fredericia	1.000	0	30%
HST Fredericia IVS, Fredericia	1.000	0	66%
K/S Trollhättan 2015, Fredericia	100.000	0	30%
Nykom IVS	1.000	0	30%

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med en årlig ydelse på 102 t. kr. Leasingaftalerne har en gennemsnitlig restløbetid på 14 mdr. med en samlet restforpligtigelse på 192 t.kr.

Indestående i pengeinstitut 50 t.kr. er pantsat for alt gæld til samme pengeinstitut 233 t.kr.