

Hersted Ejendomme A/S

Landlystvej 1
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/07/2017

Heidi Brandorff
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Hersted Ejendomme A/S Landlystvej 1 7000 Fredericia Telefonnummer: 70204966 e-mailadresse: hb@herstedhus.dk CVR-nr: 29787646 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 31, st 6000 Kolding DK Danmark CVR-nr: 20222670 P-enhed: 1020714782

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 31. december 2016.

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 03/07/2017

Direktion

Heidi Brandorff
Direktør

Bestyrelse

Rita Lillian Petersen

Jørgen Thomas Bruun

Poul-Erik Petersen
Formand

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Hersted Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hersted Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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, 03/07/2017

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indgået betinget aftale om køb af en ejendom. Køberetten er alene betinget af købesummens betaling.

Selskabet har påbegyndt udvikling af denne ejendom i løbet af regnskabsåret. Ejendommen er målt til dagsværdi jf. ÅRL §41. Idet udviklingen af ejendommen ikke er afsluttet på statustidspunktet er der usikkerhed ved måling af ejendommens dagsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer i 2016 et positivt resultat på tkr. 40, hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er udviklingen af den i årsregnskabet nævnte ejendom fortsat, og første etape forventes overdraget til lejere i juli måned 2017.

Færdiggørelsen af 2 og sidste etape forventes gennemført i 3. og 4. kvartal 2017

Ledelsen forventer at der i 2017 realiseres et betydeligt positivt resultat.

Bortset fra dette er der 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

klasse B
Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes til dagsværdi jf. ÅRL §41. Opskrivninger indregnes direkte over egenkapitalen. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 tilknyttede 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.191.746	1.400.574
Bruttoresultat		1.191.746	1.400.574
Personaleomkostninger	1	-279.062	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-115.891	-53.649
Andre driftsomkostninger		-28.180	0
Resultat af ordinær primær drift		768.613	1.346.925
Nedskrivning af finansielle aktiver		-450.300	0
Andre finansielle omkostninger		-132.769	-72.448
Ordinært resultat før skat		185.544	1.274.477
Skat af årets resultat	2	-146.037	-182.215
Årets resultat		39.507	1.092.262
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		39.507	1.092.262
I alt		39.507	1.092.262

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		10.101.023	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			353.803
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.101.023	353.803
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.000	2.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		30.000	30.636
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.801.958	3.273.706
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	2.833.958	3.306.342
Anlægsaktiver i alt		12.934.981	3.660.145
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		377.508	589.566
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		39.540	1.149.199
Andre tilgodehavender		404.188	25.149
Periodeafgrænsningsposter		7.283	11.883
Tilgodehavender i alt		828.519	1.775.797
Likvide beholdninger		315.219	48.804
Omsætningsaktiver i alt		1.143.738	1.824.601
Aktiver i alt		14.078.719	5.484.746

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Andre reserver		577.200	0
Overført resultat		1.387.509	1.348.002
Egenkapital i alt		2.964.709	2.348.002
Hensættelse til udskudt skat		163.375	12.168
Hensatte forpligtelser i alt		163.375	12.168
Gæld til banker		1.060.443	1.422.918
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		0	225.644
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.900.000	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	8.960.443	1.648.562
Gæld til banker		489.758	559.233
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		21.430	101.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		520.570	219.327
Skyldig selskabsskat		340.539	182.909
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		617.895	412.629
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.990.192	1.476.014
Gældsforpligtelser i alt		10.950.635	3.124.576
Passiver i alt		14.078.719	5.484.746

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	577.200	1.348.002	2.925.202
Årets resultat			39.507	39.507
Egenkapital, ultimo	1.000.000	577.200	1.387.509	2.964.709

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	268.686	0
Pensionsbidrag	1.620	0
Andre omkostninger til social sikring	1.088	0
Andre personaleomkostninger	7.668	0
	279.062	0

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	157.630	170
Regulering af udskudt skat	-11.593	12
	146.037	182

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Andre Anlæg, driftmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2016	0	393.114
Tilgang	9.361.023	0
Afgang	0	-393.114
Kostpris 31. december 2015	9.361.023	0
Årets opskrivning	740.000	0
Opskrivninger 31. december 2016	740.000	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	39.311
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-117.934
Årets afskrivning	0	78.623
Af- og nedskrivning 31. december 2016	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	10.101.023	353.803
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter §41, stk.1	9.361.023	

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Pantebreve og udlån
Kostpris 1. januar 2016	2.000	30.636	5.392.350
Tilgang	450.000	0	0
Afgang	0	-336	-1.153.092
Kostpris 31. december 2016	452.000	30.300	4.239.258
Op-og nedskrivninger 1. januar 2016	0	0	-2.118.644
Årets opskrivninger	-450.000	-300	681.344
Op- og nedskrivninger 31. december 2016	-450.000	-300	-1.437.300

Regnskabsmæssig værdi 31. December 2016

Tilgodehavende fra pantebreve og udlån der har forfald indenfor et år udgør nominelt nom.

428 t.kr., den bogførte værdi heraf udgør 365 t.kr.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banklån	1.922.333	1.464.439	403.996	0
Anden gæld	0	7.900.000	0	0
Billån	285.462	85.762	85.762	0
	2.207.795	9.450.201	489.758	0

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med en årlig ydelse på 22 t. kr. Leasingaftalerne har en gennemsnitlig restløbetid på 19 mdr. med en samlet restforpligtigelse på 35 t.kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.kr. 1.486, er der givet pant i sikkerhedsdepoter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 2.584.

Indestående i pengeinstitut 47 t.kr. er pantsat for alt gæld til samme pengeinstitut 423 t.kr.