

P.I.T. Hegn Ejendomme aps



CVR-nr. 31624061

P.I.T. Hegn Ejendomme aps.

Kielbergvej 8, 5750 Ringe

Årsrapport for 2015

Års rapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. april 2016

Palle Ingemann, dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for P.I.T. Hegn Ejendomme ApS.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 13. april 2016

Direktion


Palle Ingemann Hansen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i P.I.T. Hegn Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.I.T. Hegn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 13. april 2016

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Ole Nielsen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	P.I.T. Hegn Ejendomme ApS Kielbergvej 6 5750 Ringe
CVR-nr.	31624061
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015 8. regnskabsår
Direktion	Palle Ingemann Hansen, Direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Ole Nielsen, Statsautoriseret revisor on@edelbo.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 688.131, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 20.964.187, og en egenkapital på kr. 2.442.379.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for P.I.T. Hegn Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.600.718	1.570.639
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-386.079	-377.853
Driftsresultat		1.214.639	1.192.786
Finansielle indtægter	2	196.651	203.342
Finansielle omkostninger	3	-562.937	-652.582
Resultat før skat		848.353	743.546
Skat af årets resultat	4	-160.222	-163.962
Årets resultat		688.131	579.584
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		698.076	579.584
		698.076	579.584

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	15.958.024	16.304.426
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	51.043	87.490
Materielle anlægsaktiver		16.009.067	16.391.916
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.947.883	4.947.883
Finansielle anlægsaktiver		4.947.883	4.947.883
Anlægsaktiver		20.956.950	21.339.799
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.845
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.237	7.237
Periodeafgrænsningsposter		0	16.918
Tilgodehavender		7.237	27.000
Omsætningsaktiver		7.237	27.000
Aktiver		20.964.187	21.366.799

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Overført resultat	8	2.317.379	1.619.303
Egenkapital		2.442.379	1.744.303
Hensættelser til udskudt skat		573.977	550.855
Hensatte forpligtelser		573.977	550.855
Gæld til realkreditinstitutter		14.763.234	15.889.322
Anden gæld		600.000	600.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	15.363.234	16.489.322
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		597.981	851.000
Gæld til banker		0	131.198
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	11.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.641.176	1.462.933
Selskabsskat		137.099	118.934
Anden gæld		205.286	6.754
Kortfristede gældsforpligtelser		2.594.542	2.582.319
Gældsforpligtelser		17.957.776	19.071.641
Passiver		20.974.132	21.366.799
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2015	2014
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygningsafskrivninger	349.632	349.173
Driftsmidler	36.447	28.680
	386.079	377.853
2. Andre finansielle indtægter		
Mellemregning P.I.T. Hegn A/S	196.816	201.687
Kursreguleringer	0	1.655
	196.816	203.342
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteudgifter pengeinstitut	194.645	320.906
Renteudgifter realkredit	268.557	274.556
Mellemregning P.I.T. Hegn Holding A/S	59.310	57.120
	522.512	652.582
4. Skat af årets resultat		
Udskudt skat	23.123	45.028
Selskabskat overført i sambeskatning	137.099	118.934
	160.222	163.962
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	18.279.325	17.468.589
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.230	810.736
Kostpris ultimo	18.282.555	18.279.325
Af- og nedskrivninger primo	-1.974.899	-1.625.726
Årets afskrivninger	-349.632	-349.173
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.324.531	-1.974.899
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.958.024	16.304.426
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	494.268	494.268
Kostpris ultimo	494.268	494.268
Af- og nedskrivninger primo	-406.778	-378.098
Årets afskrivninger	-36.447	-28.680
Af- og nedskrivninger ultimo	-443.225	-406.778
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.043	87.490

Noter

2015

2014

7. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Overført resultat

Saldo primo	1.619.303	1.039.719
Årets tilgang	698.076	579.584
Saldo ultimo	2.317.379	1.619.303

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Nordea	2.059.809	110.000	1.459.800
Nykredit	6.373.019	487.981	4.355.530
Nordea	1.120.776	0	0
Nordea	5.209.630	0	0
	14.763.234	597.981	5.815.330

10. Eventualforpligtelser

P.I.T. Hegn Ejendomme ApS er sambeskattet med moderselskabet P.I.T. Hegn Holding ApS. Som helejet datterselskab hæfter P.I.T. Hegn Ejendomme ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moder- og søsterselskaberne P.I.T. Hegn Holding A/S, P.I.T. Hegn A/S og Østjysk Hegn ApS' mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er deponeret realkreditpantebreve på 7.700.000 kr. og 2.707.000 kr. med pant i ejendommen.

Til sikkerhed for engagement med Nordea er der udstedt ejerpantebreve på 4.000.000 kr. og 2.000.000 kr. med pant i ejendommen.