martinsen
Rådgivning & Revision

Gunhilds Plads 2
DK-7100 Vejle

Tlf. 75 82 10 55
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

Hessnæs Ejendomme ApS

Roskildevej 6, 7100 Vejle

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 36 02 66 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. august 2016.

Jan Kølbek
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors erklæringer
	Ledelsesberetning
4	Selskabsoplysninger
5	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015
6	Anvendt regnskabspraksis
9	Resultatopgørelse
10	Balance
12	Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Hessnæs Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. august 2016

Direktion

Jan Kølbek

Per Hjorth Tolboe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Hessnæs Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hessnæs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets ledelse har ikke foranlediget rettidig udarbejdelse og indsendelse af selskabets årsrapport til Erhvervsstyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Vejle, den 6. august 2016

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hessnæs Ejendomme ApS	
	Roskildevej 6	
	7100 Vejle	
	CVR-nr.:	36 02 66 18
	Regnskabsår:	1. januar 2015 - 31. december 2015
		2. regnskabsår
Direktion	Jan Kølbek	
	Per Hjorth Tolboe	
Revision	Martinsen	
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
	Gunhilds Plads 2	
	7100 Vejle	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -480.188 mod -551.647 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af, at selskabets lejer er under konkurs. Anpartshaverne vil i fornødent omfang støtte selskabet finansielt, således at virksomheden til enhver tid kan svare sine forpligtelser i takt med forfald.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hessnæs Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Selskabet er stiftet i forbindelse med en skattefri virksomhedsomdannelse pr. 1. januar 2014.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtæger ved udlejning af ejendomme, som indregnes i den periode lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme og til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er fra og med 1. juli 2015 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

Bygninger	50 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hessnæs Ejendomme ApS fra og med 1. juli 2015 forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2015	2014
	Bruttofortjeneste	**400.784**	**-22.410**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-373.611	-373.611
	Resultat før finansielle poster	**27.173**	**-396.021**
	Andre finansielle indtægter	15	61.520
1	Øvrige finansielle omkostninger	-643.424	-777.710
	Resultat før skat	**-616.236**	**-1.112.211**
2	Skat af årets resultat	136.048	560.564
	Årets resultat	**-480.188**	**-551.647**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-480.188	-551.647
	Disponeret i alt	**-480.188**	**-551.647**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger	38.034.091	38.407.702
	Materielle anlægsaktiver i alt	38.034.091	38.407.702
	Anlægsaktiver i alt	**38.034.091**	**38.407.702**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.500	0
	Tilgodehavende selskabsskat	191.749	0
	Andre tilgodehavender	16.203	25.084
	Tilgodehavender i alt	270.452	25.084
	Omsætningsaktiver i alt	**270.452**	**25.084**
	Aktiver i alt	**38.304.543**	**38.432.786**

Balance 31. december

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	3.146.503	3.626.691
	Egenkapital i alt	**3.196.503**	**3.676.691**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	2.313.301	2.257.600
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.313.301**	**2.257.600**
	Gældsforpligtelser		
7	Gæld til pengeinstitutter	28.059.000	27.987.936
	Deposita	0	281.562
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.059.000	28.269.498
	Gæld til pengeinstitutter	3.691.659	3.258.334
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.510	62.076
	Gæld til tilknyttede virksomheder	922.329	0
	Anden gæld	241	908.587
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.735.739	4.228.997
	Gældsforpligtelser i alt	**32.794.739**	**32.498.495**
	Passiver i alt	**38.304.543**	**38.432.786**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

		2015	2014
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Renter, tilknyttede virksomheder	35.877	0
	Andre renteomkostninger	607.547	777.710
		643.424	**777.710**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	-191.749	0
	Årets regulering af udskudt skat	55.701	-304.020
	Regulering af udskudt skat ved ændring i skattesats	0	-256.544
		-136.048	**-560.564**

		31/12 2015	31/12 2014
3.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar	38.781.313	38.781.313
	Kostpris 31. december	**38.781.313**	**38.781.313**
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-373.611	0
	Årets afskrivninger	-373.611	-373.611
	Af- og nedskrivninger 31. december	**-747.222**	**-373.611**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**38.034.091**	**38.407.702**
4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000
		50.000	**50.000**
5.	**Overkurs**		
	Overkurs 1. januar	0	4.178.338
	Overført til overført resultat	0	-4.178.338
		0	**0**

Noter

		31/12 2015	31/12 2014
6.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar	3.626.691	0
	Årets overførte resultat	-480.188	-551.647
	Overført fra overkurs	0	4.178.338
		3.146.503	**3.626.691**

7.	**Gæld til pengeinstitutter**		
	Gæld til pengeinstitutter	28.059.000	27.987.936
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
		28.059.000	**27.987.936**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	28.059.000	27.987.936

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har deponeret skadesløsbrev på ejendommen, Ferrarivej 12, 7100 Vejle på i alt 15 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kølbek Holding ApS, CVR-nr. 29772738 som administrationsselskab og hæfter fra og med 1. juli 2015 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2015 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.