

Hestbech Ejendomme ApS

Sletten 123, 6800 Varde

Årsrapport for

1. marts 2022 - 28. februar 2023

CVR-nr. 37 55 21 51

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2023.



Jesper Hestbech Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. marts 2022 - 28. februar 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
8 Resultatopgørelse
9 Balance
11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023 for Hestbech Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

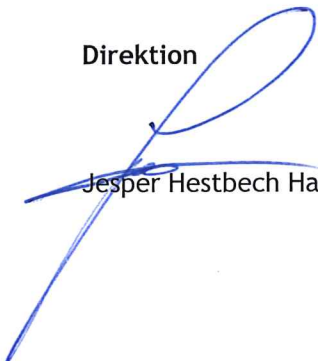
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 6. juni 2023

Direktion

Jesper Hestbech Hansen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Hestbech Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hestbech Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. marts 2022 - 28. februar 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.


Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 6. juni 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hestbech Ejendomme ApS Sletten 123 6800 Varde
	CVR-nr.: 37 55 21 51
	Stiftet: 16. marts 2016
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. marts - 28. februar
Direktion	Jesper Hestbech Hansen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejning og investering i fast ejendom samt anden investering, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 261.600 kr. mod 253.878 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 93.963 kr. mod 93.926 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende efter omstændighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hestbech Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hestbech Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. marts - 28. februar

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	261.600	253.878
1 Øvrige finansielle omkostninger	-140.741	-134.650
Resultat før skat	120.859	119.228
2 Skat af årets resultat	-26.896	-25.302
Årets resultat	93.963	93.926
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	93.963	93.926
Disponeret i alt	93.963	93.926

Balance 28. februar

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	6.139.470	5.136.620
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.139.470</u>	<u>5.136.620</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.139.470</u>	<u>5.136.620</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>249.569</u>	<u>204.291</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>249.569</u>	<u>204.291</u>
	Aktiver i alt	<u>6.389.039</u>	<u>5.340.911</u>

Balance 28. februar

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	617.382	523.418
Egenkapital i alt	667.382	573.418
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	142.000	121.000
Hensatte forpligtelser i alt	142.000	121.000
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.129.337	1.308.121
Deposita	94.400	94.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.129.375	3.036.882
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.353.112	4.439.403
Kortfristet del af langfristet gæld	179.000	179.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	5.896	5.302
Anden gæld	33.649	14.788
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	226.545	207.090
Gældsforpligtelser i alt	5.579.657	4.646.493
Passiver i alt	6.389.039	5.340.911
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	123.878	116.427
Andre finansielle omkostninger	<u>16.863</u>	<u>18.223</u>
	<u>140.741</u>	<u>134.650</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	5.896	5.302
Årets regulering af udskudt skat	<u>21.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>26.896</u>	<u>25.302</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.136.620	5.136.620
Tilgang i årets løb	<u>1.002.850</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>6.139.470</u>	<u>5.136.620</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.139.470</u>	<u>5.136.620</u>

Investeringsejendommene er beliggende i Varde og består henholdsvis af et erhvervslejemål og to lejemål til privat beboelse.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Erhverv	7,50
Beboelse	4,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 612 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 667 t.kr. til 189 t.kr.

	<u>28/2 2023</u>	<u>28/2 2022</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	523.419	429.492
Årets overførte overskud eller underskud	93.963	93.926
	<u>617.382</u>	<u>523.418</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.308.337	1.487.121
Heraf forfalder inden for 1 år	-179.000	-179.000
	<u>1.129.337</u>	<u>1.308.121</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>407.887</u>	<u>588.661</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo		<u>6.139.470</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.308 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2023 udgør 5.738 t.kr.		

Noter

9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hestbech Holding ApS, CVR-nr. 31 27 87 08, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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