

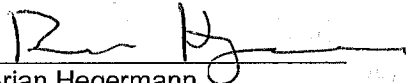
*Hegermann Ejendomme og Invest ApS
Nørregade 65
8740 Brædstrup*

CVR-nr: 37 74 50 06

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/2 2017


Brian Hegermann
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 11

Balance..... 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Hegermann Ejendomme og Invest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 24. januar 2017

Direktion

Brian Hegermann



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Hegermann Ejendomme og Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hegermann Ejendomme og Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 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 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.

Brædstrup, den 24. januar 2017

LIDEGAARD revision & rådgivning
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 27096174



Edel Bertelsen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Hegermann Ejendomme og Invest ApS
Nørregade 65
8740 Brædstrup

E-mail: mail@hegermann-huse.dk

CVR-nr.: 37 74 50 06
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Brian Hegermann

Revisor

LIDEGAARD revision & rådgivning
Registreret revisionsanpartsselskab
Jernbanegade 3
8740 Brædstrup

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvesteringer og udlejning samt anden beslægtet virksomhed

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår er forløbet på normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hegermann Ejendomme og Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter den regnskabspraksis som årsregnskabsloven beskriver og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hegermann Holding ApS administrationsselskab. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes efterfølgende årligt med baggrund i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016
BRUTTORESULTAT	344.622
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-1.790
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	342.832
DRIFTSRESULTAT	342.832
Andre finansielle omkostninger.....	-179.145
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	163.687
Skat af årets resultat.....	-36.388
ÅRETS RESULTAT	127.299
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	127.299
DISPONERET I ALT	127.299

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016
1 Investeringsejendomme.....	8.919.974
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5.757
	8.925.731
Materielle anlægsaktiver	8.925.731
ANLÆGSAKTIVER.....	8.925.731
Likvide beholdninger.....	8.992
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	8.992
AKTIVER	8.934.723

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016
Virksomhedskapital	50.000
Overkurs ved emission	774.086
Overført resultat	127.299
2 EGENKAPITAL	951.385
Prioritetsgæld	2.985.429
Deposita	123.500
3 Langfristede gældsforpligtelser	3.108.929
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	115.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.667.457
Selskabsskat	36.388
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.054.871
Kortfristede gældsforpligtelser	4.874.409
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.983.338
PASSIVER	8.934.723
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	4.395.624	8.949
Tilgang i årets løb	4.524.350	0
Kostpris 31. december 2016	<u>8.919.974</u>	<u>8.949</u>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-1.402
Årets af-/nedskrivninger	0	-1.790
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>-3.192</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>8.919.974</u>	<u>5.757</u>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overkurs ved emission	774.086	0	774.086
Overført resultat	0	127.299	127.299
	<u>824.086</u>	<u>127.299</u>	<u>951.385</u>

NOTER

	Restgæld 31/12 2016	Dagsværdi 31/12 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.101.122	3.101.122	115.693	-2.636.404
Deposita	123.500	123.500	0	0
	<u>3.224.622</u>	<u>3.224.622</u>	<u>115.693</u>	<u>-2.636.404</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Hegermann Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 med 620.422 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

	Nominelt beløb af <u>pant</u>	Bogført værdi af pantsatte <u>aktiver</u>
Ejerpantebrev i ejendom Søtoften for kr.	400.000	1.386.410

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

	Nominelt beløb af <u>pant</u>	Bogført værdi af pantsatte <u>aktiver</u>
Realkreditpantebrev i ejendommene for kr.	3.468.000	3.849.534

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.