

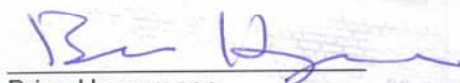
*Hegermann Ejendomme og Invest ApS  
Nørregade 65  
8740 Brædstrup*

*CVR-nr: 37 74 50 06*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/4 2018



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 2017**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Noter ..... 13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 28. marts 2018

**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 2017 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.

Brødstrup, den 28. marts 2018

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



Edel Bertelsen  
Registreret revisor  
mne10887

## 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

**Pengeinstitut** Sparekassen Kronjylland  
Søndergade 48A  
8740 Brædstrup

**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 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år 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

---

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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 finansiel 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 deklareres.

### **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 posterings 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 posterings direkte på egenkapitalen.

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

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hegermann Holding ApS administrationselskab. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet 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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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.

### **Gældsforpligtelser**

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 2017**

---

	2017	2016
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>525.526</b>	<b>344.622</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-18.380	-1.790
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>507.146</b>	<b>342.832</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-245.876	-179.145
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>261.270</b>	<b>163.687</b>
Skat af årets resultat .....	-61.512	-36.388
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>199.758</b>	<b>127.299</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	199.758	127.299
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>199.758</b>	<b>127.299</b>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

---

	2017	2016
1 Investeringsejendomme .....	9.786.953	8.919.974
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	7.594	5.757
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>9.794.547</b>	<b>8.925.731</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>9.794.547</b>	<b>8.925.731</b>
Likvide beholdninger .....	37.703	8.992
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>37.703</b>	<b>8.992</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>9.832.250</b>	<b>8.934.723</b>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overkurs ved emission .....	774.086	774.086
Overført resultat .....	327.056	127.299
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.151.142</b>	<b>951.385</b>
Prioritetsgæld .....	2.869.416	2.985.429
Kreditinstitutter .....	484.256	0
Deposita .....	155.900	123.500
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.509.572</b>	<b>3.108.929</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	128.081	115.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	1.065.403	1.667.457
Selskabsskat .....	61.512	36.388
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.916.540	3.054.871
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.171.536</b>	<b>4.874.409</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>8.681.108</b>	<b>7.983.338</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>9.832.250</b>	<b>8.934.723</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo .....	8.919.974	8.949	
Tilgang i årets løb .....	882.662	4.534	
Kostpris 31. december 2017	<u>9.802.636</u>	<u>13.483</u>	
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-3.192	
Årets af-/nedskrivninger .....	-15.683	-2.697	
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	<u>-15.683</u>	<u>-5.889</u>	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>9.786.953</u></b>	<b><u>7.594</u></b>	
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overkurs ved emission .....	774.086	0	774.086
Overført resultat .....	127.299	199.757	327.056
	<u>951.385</u>	<u>199.757</u>	<u>1.151.142</u>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.101.122	2.986.097	116.681	-2.518.878
Kreditinstitutter.....	0	495.656	11.400	-437.000
Deposita .....	123.500	155.900	0	0
	<u>3.224.622</u>	<u>3.637.653</u>	<u>128.081</u>	<u>-2.955.878</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 2017 med 200.816 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:

	<u>Nominelt beløb af pant</u>	<u>Bogført værdi af pantsatte aktiver</u>
Ejerpantebrev i ejendom Søtoften for kr.	400.000	1.383.872
Ejerpantebrev i ejendom Bredesvej for kr.	300.000	746.666

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

	<u>Nominelt beløb af pant</u>	<u>Bogført værdi af pantsatte aktiver</u>
Realkreditpantebrev i ejendommene for kr.	3.468.000	3.837.845

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.