

Hesse Ejendomme ApS

Industrivej 16, 6330 Padborg

CVR-nr. 37 87 60 70

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2019

Dirigent:



.....
Hans Henrik Hesse





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hesse Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 26. juni 2019
Direktion:



Hans-Henrik Hesse
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Hesse Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hesse Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 26. juni 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Glochau
statsaut. revisor
mne11663



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Hesse Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Industrivej 16, 6330 Padborg
CVR-nr.	37 87 60 70
Stiftet	30. juni 2016
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	
Direktion	Hans-Henrik Hesse, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

Selskabet besidder på balancedagen 5 danske investeringsejendomme, beliggende i Padborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 304.554 kr. mod et overskud på 141.213 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 3.376.391 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	598.610	393.267
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-27.770	-81.770
	Resultat før finansielle poster	570.840	311.497
2	Finansielle indtægter	17.629	88.922
3	Finansielle omkostninger	-196.509	-230.661
	Resultat før skat	391.960	169.758
4	Skat af årets resultat	-87.406	-28.545
	Årets resultat	<u>304.554</u>	<u>141.213</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>304.554</u>	<u>141.213</u>
		<u>304.554</u>	<u>141.213</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	8.246.442
6	Investeringsejendomme	9.880.000	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	152.772	180.542
		<u>10.032.772</u>	<u>8.426.984</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.032.772</u>	<u>8.426.984</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.625	43.750
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	199.956	417.393
		<u>234.581</u>	<u>461.143</u>
	Likvide beholdninger	49.031	39.193
	Omsætningsaktiver i alt	<u>283.612</u>	<u>500.336</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.316.384</u>	<u>8.927.320</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.326.391	2.020.922
	Egenkapital i alt	<u>3.376.391</u>	<u>2.070.922</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	740.056	457.413
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>740.056</u>	<u>457.413</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Leasingforpligtelser	127.549	152.576
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.090.838	5.315.867
	Gæld til tilknyttede virksomheder	236.985	146.268
		<u>5.455.372</u>	<u>5.614.711</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	246.365	243.661
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.360
	Skyldig selskabsskat	87.406	64.364
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	286.712	261.082
	Anden gæld	109.082	199.807
		<u>744.565</u>	<u>784.274</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.199.937</u>	<u>6.398.985</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.316.384</u>	<u>8.927.320</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	2.020.922	2.070.922
Overført via resultatdisponering	0	304.554	304.554
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	1.000.915	1.000.915
Egenkapital 31. december 2018	<u>50.000</u>	<u>3.326.391</u>	<u>3.376.391</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hesse Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis for investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41. Effekten heraf er, at investeringsejendommene er opskrevet med 1.284 tkr., og at den udskudte skat er steget med 282 tkr. Ændringen har ikke påvirket resultatopgørelsen, idet nettoeffekten, 1.001 tkr., er indregnet direkte på egenkapitalen, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.			2018	2017
2	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		0	19.655
	Andre finansielle indtægter		17.629	69.267
			<u>17.629</u>	<u>88.922</u>
3	Finansielle omkostninger			
	Andre finansielle omkostninger		196.509	230.661
			<u>196.509</u>	<u>230.661</u>
4	Skat af årets resultat			
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		87.406	49.214
	Årets regulering af udskudt skat		0	-20.669
			<u>87.406</u>	<u>28.545</u>
5	Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	8.354.442	0	236.082	8.590.524
Tilgange	0	350.000	0	350.000
Overført	-8.354.442	8.246.442	0	-108.000
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>8.596.442</u>	<u>236.082</u>	<u>8.832.524</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	0	0	0	0
Årets værdireguleringer	0	1.283.558	0	1.283.558
Opskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>1.283.558</u>	<u>0</u>	<u>1.283.558</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	108.000	0	55.540	163.540
Afskrivninger	0	0	27.770	27.770
Overført	-108.000	0	0	-108.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>83.310</u>	<u>83.310</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>9.880.000</u>	<u>152.772</u>	<u>10.032.772</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens driftsafkast for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede driftsafkast udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det fastsatte afkastkrav, der i gennemsnit er opgjort til 9,0 % for 2018.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og -beliggenhed. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn ud over de aktuelle markedsforhold.

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7 Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
50 anparter, 50 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Leasingforpligtelser	152.576	25.027	127.549	0
Kreditinstitutter i øvrigt	5.312.176	221.338	5.090.838	4.106.380
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>236.985</u>	<u>0</u>	<u>236.985</u>	<u>0</u>
	<u>5.701.737</u>	<u>246.365</u>	<u>5.455.372</u>	<u>4.106.380</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, banker og øvrige kreditorer er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens grunde og bygninger for nom. 8.092 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.880 tkr.