

Hesse Ejendomme ApS

Industrivej 16, 6330 Padborg

CVR-nr. 37 87 60 70

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2022

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	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hesse Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 14. juli 2022
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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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, som 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 14. juli 2022
EY 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
Direktion	Hans Henrik Hesse, direktør
Revisor	EY 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 8 danske investeringsejendomme, beliggende i Padborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 2.628.382 kr. mod et overskud på 1.857.148 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 11.042.997 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.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	1.860.983	1.119.936
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.690	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.858.293	1.119.936
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.730.412	1.430.000
	Resultat før finansielle poster	3.588.705	2.549.936
3	Finansielle indtægter	859	1.732
4	Finansielle omkostninger	-219.843	-169.777
	Resultat før skat	3.369.721	2.381.891
5	Skat af årets resultat	-741.339	-524.743
	Årets resultat	<u>2.628.382</u>	<u>1.857.148</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>2.628.382</u>	<u>1.857.148</u>
		<u>2.628.382</u>	<u>1.857.148</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Immaterielle anlægsaktiver		
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	500.000	0
		500.000	0
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	21.040.000	17.190.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.590	0
		21.069.590	17.190.000
	Anlægsaktiver i alt	21.569.590	17.190.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.250	24.500
	Andre tilgodehavender	171.945	353.547
	Periodeafgrænsningsposter	22.714	1.106.434
		218.909	1.484.481
	Likvide beholdninger	2.626.072	171.016
	Omsætningsaktiver i alt	2.844.981	1.655.497
	AKTIVER I ALT	24.414.571	18.845.497

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	10.992.997	8.364.615
	Egenkapital i alt	11.042.997	8.414.615
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.208.202	1.826.328
	Hensatte forpligtelser i alt	2.208.202	1.826.328
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.862.874	6.182.574
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.943.960	1.120.082
		7.806.834	7.302.656
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	317.905	312.440
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	813.982	451.496
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	307.053	295.245
	Anden gæld	299.598	224.717
	Periodeafgrænsningsposter	1.600.000	0
		3.356.538	1.301.898
	Gældsforpligtelser i alt	11.163.372	8.604.554
	PASSIVER I ALT	24.414.571	18.845.497

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	8.364.615	8.414.615
Overført via resultatdisponering	0	2.628.382	2.628.382
Egenkapital 31. december 2021	50.000	10.992.997	11.042.997

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hesse Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	2021	2020	
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	1.730.412	1.430.000	
	<u>1.730.412</u>	<u>1.430.000</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.160	
Andre finansielle indtægter	859	572	
	<u>859</u>	<u>1.732</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	62.423	11.722	
Andre finansielle omkostninger	157.420	158.055	
	<u>219.843</u>	<u>169.777</u>	
5 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	359.465	210.143	
Årets regulering af udskudt skat	381.874	314.600	
	<u>741.339</u>	<u>524.743</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	10.968.646	0	10.968.646
Tilgange	2.119.588	32.280	2.151.868
Kostpris 31. december 2021	<u>13.088.234</u>	<u>32.280</u>	<u>13.120.514</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	6.221.354	0	6.221.354
Årets værdireguleringer	1.730.412	0	1.730.412
Opskrivninger 31. december 2021	<u>7.951.766</u>	<u>0</u>	<u>7.951.766</u>
Afskrivninger	0	2.690	2.690
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	2.690	2.690
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>21.040.000</u>	<u>29.590</u>	<u>21.069.590</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 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 er opgjort til 8 - 15 % for 2021.

Afkastprocenterne 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.	2021	2020
8 Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
50 anparter, 50 stk. a nom. 1.000,00 kr.	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	6.180.779	317.905	5.862.874	4.578.811
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.943.960	0	1.943.960	0
	<u>8.124.739</u>	<u>317.905</u>	<u>7.806.834</u>	<u>4.578.811</u>

10 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. 9.631 tkr.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 21.040 tkr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans-Henrik Hesse

Direktion

På vegne af: Hesse Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-597281338310

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-07-14 12:41:11 UTC

NEM ID 

Hans-Henrik Hesse

Dirigent

På vegne af: Hesse Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-597281338310

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-07-14 12:41:11 UTC

NEM ID 

Kaj Glochau

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267449727462

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-14 20:10:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B7IBV-EBA55-00FNE-SC3L0-50JPO-WJZ4I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>