

# Hesse Ejendomme ApS

Industrivej 16, 6330 Padborg

CVR-nr. 37 87 60 70

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juli 2021

Dirigent:



Hans-Henrik Hesse



## Indhold

Ledelsespåtegning	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 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 15. juli 2021

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 2020 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 15. juli 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Glochau  
statsaut. revisor  
mne14663



## 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 7 danske investeringsejendomme, beliggende i Padborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 1.857.148 kr. mod et overskud på 3.181.076 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 8.414.615 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.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.119.936	762.536
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-27.772
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.119.936	734.764
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.430.000	3.507.796
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.549.936	4.242.560
3	Finansielle indtægter	1.732	8.077
4	Finansielle omkostninger	-169.777	-171.530
	<b>Resultat før skat</b>	2.381.891	4.079.107
5	Skat af årets resultat	-524.743	-898.031
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.857.148</u>	<u>3.181.076</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.857.148	3.181.076
		<u>1.857.148</u>	<u>3.181.076</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsjendomme	17.190.000	14.415.000
		<u>17.190.000</u>	<u>14.415.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.190.000</u>	<u>14.415.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.500	33.750
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	99.325
	Andre tilgodehavender	353.547	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.106.434	467.291
		<u>1.484.481</u>	<u>600.366</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>171.016</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.655.497</u>	<u>600.366</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>18.845.497</u>	<u>15.015.366</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	8.364.615	6.507.467
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.414.615</b>	<b>6.557.467</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.826.328	1.511.728
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.826.328</b>	<b>1.511.728</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.182.574	5.574.015
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.120.082	249.456
		<b>7.302.656</b>	<b>5.823.471</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	312.440	275.588
	Gæld til banker	0	393.259
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	36.249
	Gæld til tilknyttede virksomheder	451.496	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	295.245	297.476
	Anden gæld	224.717	120.128
		<b>1.301.898</b>	<b>1.122.700</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.604.554</b>	<b>6.946.171</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>18.845.497</b>	<b>15.015.366</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	6.507.467	6.557.467
Overført via resultatdisponering	0	1.857.148	1.857.148
Egenkapital 31. december 2020	<u>50.000</u>	<u>8.364.615</u>	<u>8.414.615</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hesse Ejendomme ApS for 2020 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 investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendomme 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 nettosalgpris 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2020	2019
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	1.430.000	3.507.796
	<u>1.430.000</u>	<u>3.507.796</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.160	8.077
Andre finansielle indtægter	572	0
	<u>1.732</u>	<u>8.077</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.722	9.479
Andre finansielle omkostninger	158.055	162.051
	<u>169.777</u>	<u>171.530</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	210.143	126.359
Årets regulering af udskudt skat	314.600	771.672
	<u>524.743</u>	<u>898.031</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020		9.623.646
Tilgange		1.345.000
Kostpris 31. december 2020		<u>10.968.646</u>
Opskrivninger 1. januar 2020		4.791.354
Årets værdireguleringer		1.430.000
Opskrivninger 31. december 2020		<u>6.221.354</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>17.190.000</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 2020.

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.	2020	2019
<b>8 Anpartskapital</b>		
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 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	6.495.014	312.440	6.182.574	4.309.337
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.120.082	0	1.120.082	1.120.082
	<u>7.615.096</u>	<u>312.440</u>	<u>7.302.656</u>	<u>5.429.419</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. 9.241 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 17.190 tkr.