

Hesse Ejendomme ApS

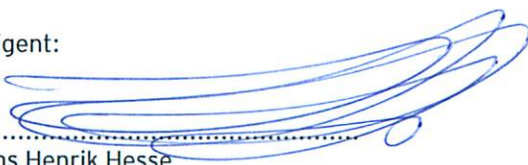
Industrivej 16, 6330 Padborg

CVR-nr. 37 87 60 70

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2020

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 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hesse Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2020
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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

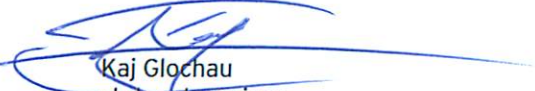
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

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 2020
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 |
| 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 6 danske investeringsejendomme, beliggende i Padborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 3.181.076 kr. mod et overskud på 304.554 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 6.557.467 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. | 2019 | 2018 |
|------|---|------------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 762.536 | 598.610 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -27.772 | -27.770 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 734.764 | 570.840 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 3.507.796 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 4.242.560 | 570.840 |
| 2 | Finansielle indtægter | 8.077 | 17.629 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -171.530 | -196.509 |
| | Resultat før skat | 4.079.107 | 391.960 |
| 4 | Skat af årets resultat | -898.031 | -87.406 |
| | Årets resultat | 3.181.076 | 304.554 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 3.181.076 | 304.554 |
| | | 3.181.076 | 304.554 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 6 | Investeringsejendomme | 14.415.000 | 9.880.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 152.772 |
| | | <u>14.415.000</u> | <u>10.032.772</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>14.415.000</u> | <u>10.032.772</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 33.750 | 34.625 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 99.325 | 199.956 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 467.291 | 0 |
| | | <u>600.366</u> | <u>234.581</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>49.031</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>600.366</u> | <u>283.612</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>15.015.366</u> | <u>10.316.384</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2019 | 2018 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 7 | Anpartskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Overført resultat | 6.507.467 | 3.326.391 |
| | Egenkapital i alt | 6.557.467 | 3.376.391 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 1.511.728 | 740.056 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.511.728 | 740.056 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Leasingforpligtelser | 0 | 127.549 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 5.574.015 | 5.090.838 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 249.456 | 236.985 |
| | | 5.823.471 | 5.455.372 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 8 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 275.588 | 246.365 |
| | Gæld til banker | 393.259 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 36.249 | 15.000 |
| | Skyldig selskabsskat | 0 | 87.406 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 297.476 | 286.712 |
| | Anden gæld | 120.128 | 109.082 |
| | | 1.122.700 | 744.565 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 6.946.171 | 6.199.937 |
| | PASSIVER I ALT | 15.015.366 | 10.316.384 |

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 2019 | 50.000 | 3.326.391 | 3.376.391 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 3.181.076 | 3.181.076 |
| Egenkapital 31. december 2019 | <u>50.000</u> | <u>6.507.467</u> | <u>6.557.467</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hesse Ejendomme ApS for 2019 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

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:

| | |
|---|--------|
| 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.

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.

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.

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 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 nettorealiseringsværdien.

Leasingforpligtelser

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 8.077 | 17.629 |
| | <u>8.077</u> | <u>17.629</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 9.479 | 2.095 |
| Andre finansielle omkostninger | 162.051 | 194.414 |
| | <u>171.530</u> | <u>196.509</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 126.359 | 87.406 |
| Årets regulering af udskudt skat | 771.672 | 0 |
| | <u>898.031</u> | <u>87.406</u> |

5 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|--|----------------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2019 | 8.596.442 | 236.082 | 8.832.524 |
| Tilgange | 1.027.204 | 0 | 1.027.204 |
| Afgange | 0 | -236.082 | -236.082 |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>9.623.646</u> | <u>0</u> | <u>9.623.646</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2019 | 1.283.558 | 0 | 1.283.558 |
| Årets værdireguleringer | 3.507.796 | 0 | 3.507.796 |
| Opskrivninger 31. december 2019 | <u>4.791.354</u> | <u>0</u> | <u>4.791.354</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | 0 | 83.310 | 83.310 |
| Afskrivninger | 0 | 27.772 | 27.772 |
| Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver | 0 | -111.082 | -111.082 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u>14.415.000</u> | <u>0</u> | <u>14.415.000</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 opgjørt 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 opgjørt til 8 - 15 % for 2019.

Afkastprocenterne fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den enkelte ejendomstype og -beliggenhed. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn ud over de aktuelle markedsf forhold.

| kr. | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|
| 7 Anpartskapital | | |
| Anpartskapitalen er fordelt således: | | |
| 50 anparter, 50 stk. a nom. 1.000,00 kr. | 50.000 | 50.000 |
| | 50.000 | 50.000 |

8 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2019 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter i øvrigt | 5.849.603 | 275.588 | 5.574.015 | 4.463.613 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 249.456 | 0 | 249.456 | 0 |
| | 6.099.059 | 275.588 | 5.823.471 | 4.463.613 |

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 14.415 tkr.