



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os *Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Hesse Ejendomme ApS

**Industrivej 16
6330 Padborg**

CVR-nr. 37 87 60 70

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. juli 2025

Hans-Henrik Hesse
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	10
Balance 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Hesse Ejendomme 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 10. juli 2025

Direktion

Hans-Henrik Hesse
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Hesse Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Hesse Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 10. juli 2025

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
mne43433

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hesse Ejendomme ApS
Industrivej 16
6330 Padborg

CVR-nr.: 37 87 60 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Hans-Henrik Hesse, direktør

Revisor

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
Møllegade 2B, st.
6330 Padborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 1.087.519, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 15.659.826.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hesse Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægt på udlejningsejendomme, indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omkostninger til udlejningsejendomme

Omkostninger til udlejningsejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administrationomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel	3 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investerings ejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind - og udvendig vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- = kapitaliseret nettoresultat /afkastprocent(5) / 100)
- 6) + refusionssaldi

- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) / 100)) - korrektioner (5).

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 95 %.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendige og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings - og ombyggningsopgaver samt leje for ikke-udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdi:

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	1	4.106.734	1.993.548
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-433.070	-60.760
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.673.664	1.932.788
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.500.000	2.322.500
Resultat før finansielle poster		2.173.664	4.255.288
Finansielle indtægter	3	39.670	6.684
Finansielle omkostninger	4	-313.333	-242.712
Resultat før skat		1.900.001	4.019.260
Skat af årets resultat		-812.482	-863.738
Årets resultat		1.087.519	3.155.522
Overført resultat		1.087.519	3.155.522
		1.087.519	3.155.522

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Erhvervede patenter		400.000	450.000
Immaterielle anlægsaktiver		400.000	450.000
Investeringsjendomme		22.602.500	23.862.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	8.070
Materielle anlægsaktiver	5	22.602.500	23.870.570
Anlægsaktiver i alt		23.002.500	24.320.570
Færdigvarer og handelsvarer		300.000	0
Varebeholdninger		300.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.995.018	26.158
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.450.836	2.010.772
Tilgodehavender		4.445.854	2.036.930
Likvide beholdninger		0	345.992
Omsætningsaktiver i alt		4.745.854	2.382.922
Aktiver i alt		27.748.354	26.703.492

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		15.609.826	14.522.307
Egenkapital		15.659.826	14.572.307
Hensættelse til udskudt skat		2.554.786	2.571.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.554.786	2.571.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.471.005	3.969.676
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.471.005	3.969.676
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	63.192	59.334
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.187.967	2.227.939
Gæld til kreditinstitutter		421.464	0
Selskabsskat		461.758	366.938
Anden gæld		396.648	488.622
Periodeafgrænsningsposter		0	2.028.168
Deposita		519.708	407.508
Kortfristede gældsforpligtelser		6.062.737	5.590.509
Gældsforpligtelser i alt		9.533.742	9.560.185
Passiver i alt		27.748.354	26.703.492
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Særlige poster	1		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	14.522.307	14.572.307
Årets resultat	0	1.087.519	1.087.519
Egenkapital 31. december 2024	50.000	15.609.826	15.659.826

Noter

1 Særlige poster

Under regnskabsposten andre driftsindtægter er der indtægtsført kr. 2.028.168 som tidligere har været depositum for ejendomshandel som ikke blev gennemført.

2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

2024	2023
kr.	kr.
0	0

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

38.931	3.397
739	3.287
39.670	6.684

4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

91.114	42.631
222.219	200.081
313.333	242.712

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninge

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	24.261.983	22.602.500	21.215.603
Ændring i dagsværdi	1.659.483	0	-1.386.897

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.029.010	3.534.197	63.192	1.990.528
	4.029.010	3.534.197	63.192	1.990.528

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hesse Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

Noter

8 Pantsætninger og 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. 2.959 tkr.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 23.278 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Hans Henrik Hesse

Navn returneret af MitID: Hans-Henrik Hesse

Direktør

ID: f6c6b8da-fdbf-4126-9bb8-80b7c92afee6

IP-adresse: 87.49.44.198:16610

Dato for underskrift: 11-07-2025 11:36:50 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



Claus Møller Hansen

Navn returneret af MitID: Claus Møller Hansen

Revisor

ID: 6b2c1737-91c4-4457-94e1-b3af3b0ba20f

IP-adresse: 212.112.145.151:49853

Dato for underskrift: 11-07-2025 11:37:31 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



Hans Henrik Hesse

Navn returneret af MitID: Hans-Henrik Hesse

Dirigent

ID: f6c6b8da-fdbf-4126-9bb8-80b7c92afee6

IP-adresse: 87.49.44.198:13081

Dato for underskrift: 11-07-2025 11:46:51 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.