

Hestbech Ejendomme ApS
Sletten 123, 6800 Varde

Årsrapport

1. marts 2024 - 28. februar 2025

CVR-nr. 37 55 21 51

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2025.

Jesper Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. marts 2024 - 28. februar 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2024 - 28. februar 2025 for Hestbech Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2024 - 28. februar 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 10. juni 2025

Direktion

Jesper Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Hestbech Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hestbech Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. marts 2024 - 28. februar 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 10. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hestbech Ejendomme ApS Sletten 123 6800 Varde
	CVR-nr.: 37 55 21 51
	Stiftet: 16. marts 2016
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. marts - 28. februar
Direktion	Jesper Hansen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Modervirksomhed	Hestbech Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hestbech Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som der ved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hestbech Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabs-skatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/3 2024 - 28/2 2025	1/3 2023 - 29/2 2024
Bruttofortjeneste	354.042	334.441
Andre finansielle indtægter	1.122	721
2 Øvrige finansielle omkostninger	-211.173	-213.935
Resultat før skat	143.991	121.227
3 Skat af årets resultat	-30.868	-21.786
Årets resultat	113.123	99.441
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	113.123	99.441
Disponeret i alt	113.123	99.441

Balance

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>28/2 2025</u>	<u>29/2 2024</u>
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	<u>6.224.959</u>	<u>6.224.959</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.224.959</u>	<u>6.224.959</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.224.959</u>	<u>6.224.959</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>268.940</u>	<u>341.352</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>268.940</u>	<u>341.352</u>
	Aktiver i alt	<u>6.493.899</u>	<u>6.566.311</u>

Balance

Passiver	<u>28/2 2025</u>	<u>29/2 2024</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	829.946	716.823
Egenkapital i alt	879.946	766.823
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	178.000	158.000
Hensatte forpligtelser i alt	178.000	158.000
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	795.769	965.362
Deposita	113.900	113.900
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.238.686	4.300.525
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.148.355	5.379.787
8 Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	177.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	10.868	5.786
Anden gæld	88.730	70.915
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	287.598	261.701
Gældsforpligtelser i alt	5.435.953	5.641.488
Passiver i alt	6.493.899	6.566.311
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
9 Oplysninger om dagsværdi		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejning og investering i fast ejendom samt anden investering, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

	1/3 2024 - 28/2 2025	1/3 2023 - 29/2 2024
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	164.375	165.254
Andre finansielle omkostninger	46.798	48.681
	<u>211.173</u>	<u>213.935</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	10.868	5.786
Årets regulering af udskudt skat	20.000	16.000
	<u>30.868</u>	<u>21.786</u>
	<u>28/2 2025</u>	<u>29/2 2024</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.224.959	6.139.470
Tilgang i årets løb	0	85.489
Kostpris ultimo	<u>6.224.959</u>	<u>6.224.959</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.224.959</u>	<u>6.224.959</u>

Investeringsejendommene er beliggende i Varde og består af henholdsvis et erhvervslejemål og 2 lejemål til privat beboelse. Alle lejemål er fuldt udlejet.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.225 t.kr. pr. 28. februar 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 853 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.205 t.kr.

	28/2 2025	29/2 2024		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000		
	50.000	50.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	716.823	617.382		
Årets overførte overskud eller underskud	113.123	99.441		
	829.946	716.823		
7. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	975.769	1.142.362		
Heraf forfalder inden for 1 år	-180.000	-177.000		
	795.769	965.362		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	45.000	249.255		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 28/2 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 28/2 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	975.769	180.000	795.769	45.000
Deposita	113.900	0	113.900	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.238.686	0	4.238.686	0
	5.328.355	180.000	5.148.355	45.000

Noter

9. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	<u>6.224.959</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 976 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2025 udgør 6.225 t.kr.

11. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hestbech Holding ApS, CVR-nr. 31 27 87 08, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.