

**HP Skomagergade, Roskilde ApS**  
**Grønningen 7, Himmelev**  
**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 20 24 95 95**

**Årsrapport**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28/11 2016

  
\_\_\_\_\_  
Ole K. Hartvig  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

HP Skomagergade, Roskilde ApS  
Grønningen 7, Himmelev  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	20 24 95 95
Regnskabsperiode:	1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Direktion

Ole K. Hartvig

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

### Kontaktpersoner:

Palle Sundstrøm  
Finn Christensen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for HP Skomagergade, Roskilde 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 3. november 2016

Direktionen:



Ole K. Hartvig

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i HP Skomagergade, Roskilde ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HP Skomagergade, Roskilde ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, 3. november 2016

#### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



Palle Sundstrøm

Partner, Statsautoriseret revisor



Finn Christensen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været drift af fast ejendom, herunder renovering, udlejning, finansiering og dermed anden forbunden virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud efter skat på DKK 532.344.

Balancesummen udgør pr. 30. juni 2016 DKK 26.955.651.

Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2016 DKK 7.458.168.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterier

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

		2015/16	2014/15
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.148.773</b>	<b>1.417</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-41.879	46
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.106.894</b>	<b>1.464</b>
1	Finansielle indtægter	11.954	14
2	Finansielle omkostninger	-436.366	-485
	<b>Resultat før skat</b>	<b>682.482</b>	<b>992</b>
3	Skat af årets resultat	-150.138	95
	<b>Årets resultat</b>	<b>532.344</b>	<b>1.088</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	500.000	0
	Overført resultat	32.344	1.088
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>532.344</b>	<b>1.088</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Investeringsejendomme	26.500.000	26.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>26.500.000</b>	<b>26.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.500.000</b>	<b>26.500</b>
	Tilgodehavende husleje m.v.	0	41
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	422.480	149
	Andre tilgodehavender	24.188	2
	Periodeafgrænsningsposter	7.361	8
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>454.029</b>	<b>201</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.622</b>	<b>2</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>455.651</b>	<b>202</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.955.651</b>	<b>26.702</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. juni</b>			
4	Virksomhedskapital	130.000	130
5	Finansielle instrumenter	-397.252	-427
6	Overført resultat	7.225.420	7.193
7	Foreslået udbytte	500.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.458.168</b>	<b>6.896</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.722.969	4.699
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.722.969</b>	<b>4.699</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	13.363.421	13.549
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	134.486	206
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.497.907</b>	<b>13.755</b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	189.386	183
	Kreditinstitutter	390.852	397
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.961	19
	Forudbetalt husleje og deposita	308.210	335
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	205.884	199
	Anden gæld	161.314	220
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.276.607</b>	<b>1.352</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>19.497.483</b>	<b>19.806</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.955.651</b>	<b>26.702</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3.171 14
	Andre finansielle indtægter	8.783 0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>11.954 14</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	0 4
	Andre finansielle omkostninger	436.366 481
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>436.366 485</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	134.486 206
	Regulering af udskudt skat	15.652 27
	Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0 -329
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>150.138 -95</b>
<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapital, primo	130.000 130
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>130.000 130</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af 130 anparter á DKK 1.000.	
<b>5</b>	<b>Finansielle instrumenter</b>	
	Finansielle instrumenter primo	-427.142 -481
	Finansielle instrumenter årets regulering	38.320 82
	Finansielle instrumenter udskudt skat af årets regulering	-8.430 -19
	Finansielle instrumenter udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0 -8
	<b>Finansielle instrumenter i alt</b>	<b>-397.252 -427</b>
<b>6</b>	<b>Overført resultat</b>	
	Overført resultat, primo	7.193.076 6.106
	Årets overførte resultat	32.344 1.088
	<b>Overført resultat i alt</b>	<b>7.225.420 7.193</b>

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
<b>7 Foreslået udbytte</b>		
Foreslået udbytte, primo	0	1.000
Udbetaling af udbytte	0	-1.000
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
<b>Foreslået udbytte i alt</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	12.021.757	12.239
<b>9 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har stillet kaution for HP Bytoften 16 ApS's bankgæld, DKK 1.621.931.		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Hartvig Planlægning A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i Hartvig Planlægning A/S's årsregnskab.		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, DKK 13.038.274, er der tinglyst ejerpan- tebreve i investeringsejendommen med nominal DKK 13.773.000. Til sikkerhed for mellemvæ- rende med kreditinstitut, DKK 390.852, og kreditinstitut i HP Bytoften 16 ApS DKK 1.621.931 er der tinglyst skadesløsbrev i investeringsejendommen med nominelt DKK 3.900.000. Investe- ringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 26.500.000.		