



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HE-PE EJENDOMME APS**

**C/O PETER MYLIUS BRUUN, SKOLEBAKKEN 15, 6000 KOLDING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2017

---

Helle Bruun Iversen

**CVR-NR. 27 95 65 72**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HE-PE Ejendomme ApS c/o Peter Mylius Bruun, Skolebakken 15 6000 Kolding
	CVR-nr.: 27 95 65 72 Stiftet: 13. august 2004 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Mylius Bruun Helle Bruun Iversen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Advokat</b>	Skov Advokaterne Havneparken 4 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for HE-PE Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. maj 2017

Direktion:

---

Peter Mylius Bruun

---

Helle Bruun Iversen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i HE-PE Ejendomme ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HE-PE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf det fremgår, at selskabets forstatte drift er afhængig af en opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Der henvises til ledelsesberetningen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 23. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme til privat beboelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.126.186 kr. Årets resultat er påvirket af indregning af urealiseret gevinst på rente- og valutaswaps, hvilket påvirker resultatet negativt med 1.126.646 kr.

Driftsresultatet, korrigeret for ovennævnte forhold, udviser et overskud før renter på 979.073 kr. og et overskud efter renter på 460 kr.

Selskabets ledelse arbejder løbende på, at forbedre indtjeningen. Indtjeningen er i et vist omfang påvirket af udvikling i renteniveauet. Ejendommenes dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 6,0% - 6,5%.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelsen i anpartsselskabsloven. Ledelsen forventer, at selskabet reetablerer kapitalen via indtjeningen i de kommende år.

### *Usikkerhed ved going concern*

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital, som er påvirket af indregning af den negative markedsværdi på en renteswap aftale, hvor selskabet har indgået en aftale om fast rente. Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2017 før indregning af eventuelle kursregulering af markedsværdi på den indgåede renteswap.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter.

Det er ledelsens forventning, at selskabets nuværende likviditetsberedskab og kreditfaciliteter kan opretholdes og er tilstrækkelige til den fortsatte drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>979.073</b>	<b>1.030.009</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.139	761.888
Andre finansielle omkostninger.....		-2.108.398	-981.290
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.126.186</b>	<b>810.607</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.126.186</b>	<b>810.607</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.126.186	810.607
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.126.186</b>	<b>810.607</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		16.516.452	16.442.181
Materielle anlægsaktiver.....	1	16.516.452	16.442.181
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.516.452</b>	<b>16.442.181</b>
Likvide beholdninger.....		265	265
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		265	265
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.516.717</b>	<b>16.442.446</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-10.026.802	-8.900.616
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-9.901.802</b>	<b>-8.775.616</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.512.528	13.165.132
Banklån.....		2.449.114	2.458.928
Renteswap.....		8.291.667	7.165.021
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>24.253.309</b>	<b>22.789.081</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	140.108	209.322
Gæld til pengeinstitutter.....		181.409	384.781
Anden gæld.....		1.567.343	1.567.343
Periodeafgrænsningsposter.....		276.350	267.535
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.165.210</b>	<b>2.428.981</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>26.418.519</b>	<b>25.218.062</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.516.717</b>	<b>16.442.446</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016.....	16.442.181
Tilgang.....	74.271
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>16.516.452</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>16.516.452</b>

Boligejendommene består af fem udlejningsejendomme i Vejle og Kolding, som er anskaffet i 2006, 2007 og 2009. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2017 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	-8.900.616	-8.775.616
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.126.186	-1.126.186
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-10.026.802</b>	<b>-9.901.802</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

2

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.324.454	13.602.636	90.108	12.700.322
Banklån.....	2.508.928	2.499.114	50.000	2.199.102
Renteswap.....	7.165.021	8.291.667	0	0
	<b>22.998.403</b>	<b>24.393.417</b>	<b>140.108</b>	<b>14.899.424</b>

## Eventualposter mv.

3

Selskabet har skattemæssigt underskud til fremførelse, hvis skattemæssige værdi på 63 tkr. ikke er indregnet i balancen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

Til sikkerhed for obligationslån 13.602.636 kr. og gæld til pengeinstitutter 2.499.114 kr. er der afgivet pant med 19.620.000 kr. i grunde og bygninger opført under aktiver i balance med 16.516.452 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 2.499.114 kr. og negativ markedsværdi på rente- og valutaswaps 8.291.667 er deponeret likvider med 265 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.915.000 kr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

**Usikkerhed ved going concern**

5

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital, som er påvirket af indregning af den negative markedsværdi på en renteswap aftale, hvor selskabet har indgået en aftale om fast rente. Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2017 før indregning af eventuel kursregulering af markedsværdi på den indgående renteswap.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter.

Det er ledelsens forventning, at selskabets nuværende likviditetsberedskab og kreditfaciliteter kan opretholdes og er tilstrækkelige til den fortsatte drift.

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
2 (2015: 2)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HE-PE Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 29 tkr. og efter skat med 29 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 29 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Indtægtsførte værdireguleringer overføres til opskrivninger under egenkapitalen.

Ejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for hver enkelt ejendom opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, det vil sige inklusive tomgang, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskaraktter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen. Afkastsatserne er af ledelsen fastsat til 6,25 %.

Ejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede værdi.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.