



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

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016

Helle Bruun Iversen

CVR-NR. 27 95 65 72

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Peter Mylius Bruun Helle Bruun Iversen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	Skov Advokaterne Havneparken 4 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24. maj 2016

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 2015, 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. 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 etiske 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 virksomheden, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser 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

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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

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

Vejle, den 24. maj 2016

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 810.607 kr. Årets resultat er påvirket af indregning af urealiseret gevinst på rente- og valutaswaps, hvilket påvirker resultatet positivt med 753.437 kr.

Driftsresultatet, korrigeret for ovennævnte forhold, udviser et overskud før renter på 1.023.348 kr. og et overskud efter renter på 57.170 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 ca. 6%.

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 2016 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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HE-PE Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

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 ved anskaffelsen til kostpris. Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi og værdiregulering foretages over 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 engangskarakter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

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

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

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

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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
DRIFTSRESULTAT		1.030.009	1.037.589
Finansielle indtægter.....		761.888	24.453
Finansielle omkostninger.....		-981.290	-4.392.198
RESULTAT FØR SKAT		810.607	-3.330.156
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		810.607	-3.330.156
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		810.607	-3.330.156
I ALT		810.607	-3.330.156

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		16.442.181	16.442.181
Materielle anlægsaktiver.....	1	16.442.181	16.442.181
ANLÆGSAKTIVER.....		16.442.181	16.442.181
Likvider.....		265	265
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		265	265
AKTIVER.....		16.442.446	16.442.446

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-8.900.616	-9.711.223
EGENKAPITAL.....	2	-8.775.616	-9.586.223
Obligationslån.....		13.165.132	13.227.560
Banklån.....		2.458.928	2.470.928
Renteswap.....		7.165.021	7.918.458
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	22.789.081	23.616.946
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	209.322	213.000
Gæld til pengeinstitutter.....		384.781	338.993
Anden gæld.....		1.567.343	1.567.343
Depositum.....		267.535	292.387
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.428.981	2.411.723
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		25.218.062	26.028.669
PASSIVER.....		16.442.446	16.442.446
 Eventualposter mv.	4		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
 Usikkerhed ved going concern	6		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	16.442.181
Kostpris 31. december 2015.....	16.442.181
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	16.442.181

Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	-9.711.223	-9.586.223
Forslag til årets resultatdisponering.....		810.607	810.607
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	-8.900.616	-8.775.616

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	13.549.787	13.429.194	159.322	11.605.880
Banklån.....	2.520.928	2.508.928	50.000	2.000.000
Renteswap.....	7.918.458	7.165.021	0	0
	23.989.173	23.103.143	209.322	13.605.880

Eventualposter mv.

4

Selskabet har skattemæssigt underskud til fremførelse, hvis skattemæssige værdi på 63.567 kr. ikke er indregnet i balancen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for obligationslån 13.429.194 kr. og gæld til pengeinstitutter 2.508.928 kr. er der afgivet pant med 19.620.000 kr. i grunde og bygninger opført under aktiver i balance med 16.442.181 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 2.508.928 kr. og negativ markedsværdi på rente- og valutawaps 7.165.021 kr. 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. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****6**

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 2016 før indregning af eventuel 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.