



Tlf.: 96 14 27 00
skive@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Asylgade 1 U, 5. sal
DK-7800 Skive
CVR-nr. 20 22 26 70

HP EJENDOMSADMINISTRATION APS

DURUPVEJ 60, 7870 ROSLEV

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. januar 2018

Lars Thomasen

CVR-NR. 28 69 83 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HP Ejendomsadministration ApS Durupvej 60 7870 Roslev
	CVR-nr.: 28 69 83 05 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Hans Peter Kirkegaard Skov
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
Pengeinstitut	Sydbank Jernbanegade 6 8800 Viborg
	Nykredit Holstebrovej 2 8800 Viborg
Advokat	Advokathuset Funch & Nielsen Reservevej 83 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for HP Ejendomsadministration 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roslev, den 20. januar 2018

Direktion:

Hans Peter Kirkegaard Skov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i HP Ejendomsadministration ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HP Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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 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 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Skive, den 20. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsjendomme og anden hermed beslægtet virksomhed-

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.214.239	914.771
Af- og nedskrivninger.....		-272.762	-215.014
DRIFTSRESULTAT		941.477	699.757
Andre finansielle indtægter.....		67.252	240.596
Andre finansielle omkostninger.....	1	-381.454	-278.266
RESULTAT FØR SKAT		627.275	662.087
Skat af årets resultat.....	2	-179.704	-101.303
ÅRETS RESULTAT		447.571	560.784
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		447.571	560.784
I ALT		447.571	560.784

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		23.300.000	23.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		613.354	707.776
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		53.863	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	23.967.217	24.007.776
Andre værdipapirer.....		16.201	11.824
Andre tilgodehavender.....		36.606	36.407
Finansielle anlægsaktiver.....	4	52.807	48.231
ANLÆGSAKTIVER.....		24.020.024	24.056.007
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		360.000	360.000
Varebeholdninger.....		360.000	360.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		558.006	0
Andre tilgodehavender.....		19.046	33.551
Periodeafgrænsningsposter.....		91.216	62.710
Tilgodehavender.....		668.268	96.261
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.509.282	0
Værdipapirer.....		2.509.282	0
Likvide beholdninger.....		937.169	478.736
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.474.719	934.997
AKTIVER.....		28.494.743	24.991.004

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		11.795.043	11.283.432
EGENKAPITAL.....	5	11.920.043	11.408.432
Hensættelse til udskudt skat.....		3.234.000	3.044.873
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.234.000	3.044.873
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.322.289	6.577.924
Anden gæld.....		227.198	321.376
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	12.549.487	6.899.300
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	615.244	547.996
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		89.001	28.318
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	3.041.266
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		13.596	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	20.819
Anden gæld.....		73.372	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		791.213	3.638.399
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.340.700	10.537.699
PASSIVER.....		28.494.743	24.991.004
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	7.434	45.234	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	374.020	233.032	
	381.454	278.266	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.596	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-4.956	0	
Regulering af udskudt skat.....	171.064	101.303	
	179.704	101.303	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, Mat.anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	driftsmateriel og under udførelse og inventar	forudbet.
Kostpris 1. oktober 2016.....	15.907.413	1.287.099	0
Tilgang.....	0	477.300	53.863
Afgang.....	0	-724.500	0
Kostpris 30. september 2017.....	15.907.413	1.039.899	53.863
Opskrivninger 1. oktober 2016.....	7.392.587	0	
Opskrivninger 30. september 2017.....	7.392.587	0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	0	579.323	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-320.441	
Årets afskrivninger.....	0	167.663	
Af- og nedskrivninger 30. september 2017....	0	426.545	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.	23.300.000	613.354	53.863

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

4

	Andre værdipapirer	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. oktober 2016.....	20.000	36.407
Tilgang.....	0	199
Kostpris 30. september 2017.....	20.000	36.606
Opskrivninger 1. oktober 2016.....	-8.176	
Årets resultat	4.377	
Opskrivninger 30. september 2017.....	-3.799	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	16.201	36.606

Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	125.000	11.283.432	11.408.432
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		64.040	64.040
Forslag til årets resultatdisponering.....		447.571	447.571
Egenkapital 30. september 2017.....	125.000	11.795.043	11.920.043

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.125.920	12.937.533	615.244	9.842.919
Anden gæld.....	321.376	227.198	0	38.429
	7.447.296	13.164.731	615.244	9.881.348

Anden gæld er bestående af følgende poster:

Skyldig rentewap udgør 201 tkr. pr. 30. september 2017 (pr. 30. september 2016 - 283 tkr.)

Skyldig deposita udgør 26 tkr. pr. 30. september 2017 (pr. 30. september 2016 - 38 tkr.)

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet HP Hvidevarer A/S's mellemværende med kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret og mellemværendet udgør på balancedagen et indestående på 697 tkr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en månedlig ydelse på 3 tkr. Aftalen udløber den 30.11.2017.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HP Holding, Glyngøre ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 12.938 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 23.300 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HP Ejendomsadministration ApS for 2016/17 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.