

H. P. Ejendomsselskab 2007 A/S

Ringstedvej 479

4632 Bjæverskov

CVR-nr. 30 35 76 98

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. april 2016

Hans Peter Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

H. P. Ejendomsselskab 2007 A/S
Ringstedvej 479
4632 Bjæverskov

Telefon: 56 87 10 10

Telefax: 56 87 12 14

CVR-nr.: 30 35 76 98

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 7. marts 2007

Hjemsted: Køge

Bestyrelse

Hans Peter Pedersen, formand
Jytte Pedersen
Søren Pedersen
Christian Pedersen

Direktion

Hans Peter Pedersen

Revisor

Revisionsfirmaet Jan Hansen
Godkendt revisionsaktieselskab
Struergade 12, 1. th.
2630 Taastrup

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Torvet 6, 3.
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og eje ejendomme samt enhver form for handel, investering og finansiering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.589.174, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 16.750.863.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for H. P. Ejendomsselskab 2007 A/S.

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 og 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.

Bjæverskov, den 31. marts 2016

Direktion

Hans Peter Pedersen

Bestyrelse

Hans Peter Pedersen
formand

Jytte Pedersen

Søren Pedersen

Christian Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i H. P. Ejendomsselskab 2007 A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. P. Ejendomsselskab 2007 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor 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 vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Taastrup, den 1. april 2016

Revisionsfirmaet Jan Hansen
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Jan Hansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H. P. Ejendomsselskab 2007 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles til dagsværdi. Værdireguleringer af indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som .

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		2.678.582	2.775
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-96.790	-97
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.581.792	2.678
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.000.000	0
Resultat før finansielle poster		3.581.792	2.678
Finansielle indtægter	1	21.457	143
Finansielle omkostninger	2	-262.711	-561
Resultat før skat		3.340.538	2.260
Skat af årets resultat	3	-751.364	-520
Årets resultat		<u>2.589.174</u>	<u>1.740</u>
Foreslået udbytte		1.200.000	1.200
Overført overskud		1.389.174	540
		<u>2.589.174</u>	<u>1.740</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	34.000.000	33.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>290.370</u>	<u>387</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>34.290.370</u>	<u>33.387</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.290.370</u>	<u>33.387</u>
Likvide beholdninger		<u>318.656</u>	<u>381</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>318.656</u>	<u>381</u>
Aktiver i alt		<u><u>34.609.026</u></u>	<u><u>33.768</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		14.550.863	13.161
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.200.000</u>	<u>1.200</u>
Egenkapital	6	<u>16.750.863</u>	<u>15.361</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.099.634</u>	<u>3.641</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.099.634</u>	<u>3.641</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.176.219	12.308
Deposita		<u>600.000</u>	<u>600</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>11.776.219</u>	<u>12.908</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.127.336	1.124
Banker		804	0
Selskabsskat		236.246	218
Anden gæld		<u>617.924</u>	<u>516</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.982.310</u>	<u>1.858</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.758.529</u>	<u>14.766</u>
Passiver i alt		<u>34.609.026</u>	<u>33.768</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	21.457	143
	<u>21.457</u>	<u>143</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	262.711	430
Kursreguleringer omkostninger	0	131
	<u>262.711</u>	<u>561</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	292.246	254
Årets udskudte skat	459.118	266
	<u>751.364</u>	<u>520</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015		967.900
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>967.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		580.740
Årets afskrivninger		<u>96.790</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>677.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>290.370</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	33.017.883
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>33.017.883</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-17.883
Årets værdireguleringer	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>982.117</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>34.000.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommenes normale driftsresultat udgør kr. 1.475.100 for Tingbjergvej 10 og kr. 1.282.800 for Vrøndingvej 1D.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,0% - 8,25%.

Beregnet dagsværdi af ejendommene udgør kr. 18.500.000 for Tingbjergvej 10 og kr. 15.500.000 for Vrøndingvej 1D.

6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	13.161.689	1.200.000	15.361.689
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.389.174</u>	<u>1.200.000</u>	<u>2.589.174</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>14.550.863</u></u>	<u><u>1.200.000</u></u>	<u><u>16.750.863</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital (Fortsat)

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.431.883	12.303.555	1.127.336	7.168.261
Deposita	600.000	600.000	0	0
	14.031.883	12.903.555	1.127.336	7.168.261

8 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.304, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 34.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

10 Medarbejderforhold

Der er udbetalt kr. 200.000 i vederlag til bestyrelsen.