

## **HSP Ejendomme A/S**

Kikkebjergvej 18

6720 Fanø

CVR-nr. 30689186

## **Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.09.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Simmelsgaard Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

HSP Ejendomme A/S  
Kikkebjergvej 18  
6720 Fanø

CVR-nr.: 30689186

Hjemsted: Fanø

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### **Bestyrelse**

Erik Pedersen  
Henrik Simmelsgaard Pedersen  
Signe Simmelsgaard Pedersen

### **Direktion**

Henrik Simmelsgaard Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for HSP Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.09.2019

### Direktion

Henrik Simmelsgaard  
Pedersen

### Bestyrelse

Erik Pedersen

Henrik Simmelsgaard Pedersen

Signe Simmelsgaard Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HSP Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HSP Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Fanø, den 27.09.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Vium Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33724

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Ejendomsinvestering og heraf beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret afsluttet opførelsen af ejendommene, og udlejningen er påbegyndt ultimo i regnskabsåret. Selskabet har således et underskud i regnskabsåret, men der budgetteres med overskud i det kommende år, hvor alle lejemål forventes udlejet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(99.949)</b>	<b>(224.418)</b>
Personaleomkostninger	1	(263.047)	(74.959)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(119.484)</u>	<u>(12.730)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(482.480)</b>	<b>(312.107)</b>
Andre finansielle indtægter	3	238.368	196.105
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(261.678)</u>	<u>(188.421)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(505.790)</b>	<b>(304.423)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>96.925</u>	<u>59.028</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(408.865)</u></b>	<b><u>(245.395)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(408.865)</u>	<u>(245.395)</u>
		<b><u>(408.865)</u></b>	<b><u>(245.395)</u></b>



## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		17.185.978	790.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		34.000	42.500
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>4.013.741</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>17.219.978</u></b>	<b><u>4.846.741</u></b>
Andre tilgodehavender		0	1.958.125
Udskudt skat		<u>54.000</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>54.000</u></b>	<b><u>1.958.125</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>17.273.978</u></b>	<b><u>6.804.866</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.425	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	741.821
Andre tilgodehavender		0	189.718
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		33.925	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>49.576</u>	<u>5.221</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>97.926</u></b>	<b><u>936.760</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>395.000</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>395.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>863.170</u></b>	<b><u>2.110.522</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>961.096</u></b>	<b><u>3.442.282</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>18.235.074</u></b>	<b><u>10.247.148</u></b>

## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.284.469</u>	<u>3.693.334</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.884.469</u></b>	<b><u>4.293.334</u></b>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>489.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>489.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.692.724	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>255.941</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>7.692.724</u></b>	<b><u>255.941</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	120.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.272.234	4.285.754
Skyldig selskabsskat		480.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		255.941	875.144
Anden gæld		355.706	27.975
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.657.881</u></b>	<b><u>5.208.873</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.350.605</u></b>	<b><u>5.464.814</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>18.235.074</u></b>	<b><u>10.247.148</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	600.000	3.693.334	4.293.334
Årets resultat	0	(408.865)	(408.865)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>3.284.469</b>	<b>3.884.469</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	159.716	205.729
Pensioner	97.400	108.000
Andre omkostninger til social sikring	1.731	5.030
Andre personaleomkostninger	4.200	(38.071)
Personaleomkostninger overført til aktiver	0	(205.729)
	<b>263.047</b>	<b>74.959</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	119.484	12.730
	<b>119.484</b>	<b>12.730</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	89.375	186.875
Dagsværdireguleringer	148.993	0
Øvrige finansielle indtægter	0	9.230
	<b>238.368</b>	<b>196.105</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	216.081	46.025
Renteomkostninger i øvrigt	45.597	1.069
Dagsværdireguleringer	0	141.327
	<b>261.678</b>	<b>188.421</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(33.925)	257.972
Ændring af udskudt skat	(543.000)	(317.000)
Regulering vedrørende tidligere år	480.000	0
	<b>(96.925)</b>	<b>(59.028)</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	803.230	42.500	4.013.741
Overførsler	4.013.741	0	0
Tilgange	12.492.721	0	0
Afgange	0	0	(4.013.741)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.309.692</b>	<b>42.500</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(12.730)	0	0
Årets afskrivninger	(110.984)	(8.500)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(123.714)</b>	<b>(8.500)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.185.978</b>	<b>34.000</b>	<b>0</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	120.000	7.692.724
	<b>120.000</b>	<b>7.692.724</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Daugaard Pedersen Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv.

## Noter

for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.403 t. kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, driftsomkostninger på ejendommene, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.