



## HSP Ejendomme A/S

Kikkebjergvej 18  
6720 Fanø  
CVR-nr. 30689186

## Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.11.2021

---

**Henrik Simmelsgaard Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HSP Ejendomme A/S

Kikkebjergvej 18

6720 Fanø

CVR-nr.: 30689186

Hjemsted: Fanø

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

## Bestyrelse

Erik Pedersen, formand

Signe Simmelsgaard Pedersen

Henrik Simmelsgaard Pedersen

## Direktion

Henrik Simmelsgaard Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fanø, den 08.11.2021

## Direktion

**Henrik Simmelsgaard Pedersen**

## Bestyrelse

**Erik Pedersen**  
formand

**Signe Simmelsgaard Pedersen**

**Henrik 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 01.07.2020 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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.

### **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.

Esbjerg, den 08.11.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Claus Vium Jensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33724

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Ejendomsinvestering og hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 235 t. kr.

Selskabet har ikke været påvirket af udbruddet af COVID-19 i regnskabsåret. Selskabet forventer overskud i det kommende regnskabsår, idet udlejningsejendomme nu er færdigbyggede og udlejet.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>905.107</b>	<b>665.118</b>
Personaleomkostninger	1	(533.533)	(268.191)
Af- og nedskrivninger	2	(149.054)	(234.273)
<b>Driftsresultat</b>		<b>222.520</b>	<b>162.654</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(490.472)	(190.891)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(267.952)</b>	<b>(28.237)</b>
Skat af årets resultat	4	33.287	(28.764)
<b>Årets resultat</b>		<b>(234.665)</b>	<b>(57.001)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(234.665)	(57.001)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(234.665)</b>	<b>(57.001)</b>



# Balance pr. 30.06.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		25.061.650	19.208.239
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.460	26.780
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>25.081.110</b>	<b>19.235.019</b>
Udskudt skat		23.000	16.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>23.000</b>	<b>16.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.104.110</b>	<b>19.251.019</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.313	36.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.306	9.236
Andre tilgodehavender		1.271	0
Periodeafgrænsningsposter		24.988	38.246
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.878</b>	<b>83.857</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.937</b>	<b>2.056</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>79.815</b>	<b>85.913</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.183.925</b>	<b>19.336.932</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		2.992.803	3.227.468
<b>Egenkapital</b>		<b>3.592.803</b>	<b>3.827.468</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.532.545	7.574.200
Anden gæld		5.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>14.537.545</b>	<b>7.574.200</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	333.000	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.000	145.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.503.495	5.528.390
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		236.772	1.100.000
Skyldig skat		0	480.000
Anden gæld		827.110	539.574
Periodeafgrænsningsposter		8.200	22.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.053.577</b>	<b>7.935.264</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.591.122</b>	<b>15.509.464</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.183.925</b>	<b>19.336.932</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	3.227.468	3.827.468
Årets resultat	0	(234.665)	(234.665)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>2.992.803</b>	<b>3.592.803</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	424.609	159.811
Pensioner	100.800	99.800
Andre omkostninger til social sikring	3.966	680
Andre personaleomkostninger	4.158	7.900
	<b>533.533</b>	<b>268.191</b>
<hr/>		
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>2</b>	<b>1</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	149.054	232.273
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	2.000
	<b>149.054</b>	<b>234.273</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	66.587	51.515
Renteomkostninger i øvrigt	323.805	136.657
Øvrige finansielle omkostninger	100.080	2.719
	<b>490.472</b>	<b>190.891</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	(7.000)	38.000
Regulering vedrørende tidligere år	19	0
Refusion i sambeskatning	(26.306)	(9.236)
	<b>(33.287)</b>	<b>28.764</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	19.556.906	36.600
Tilgange	5.995.145	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.552.051</b>	<b>36.600</b>
Af- og nedskrivninger primo	(348.667)	(9.820)
Årets afskrivninger	(141.734)	(7.320)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(490.401)</b>	<b>(17.140)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.061.650</b>	<b>19.460</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	333.000	120.000	14.532.545	13.442.343
Anden gæld	0	0	5.000	0
	<b>333.000</b>	<b>120.000</b>	<b>14.537.545</b>	<b>13.442.343</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Daugaard Pedersen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.960 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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 eksklusive 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### 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.

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 aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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	40-75 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

#### 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 skat**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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