

# H & P Ejendomme ApS

Ingemanns Alle 63, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 41 32 81

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2017.

---

Ejnar Pedersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for H & P Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. januar 2017

**Direktion**

Elin Pedersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i H & P Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for H & P Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 26. januar 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Feldberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	H & P Ejendomme ApS Ingemanns Alle 63 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 31 41 32 81
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Elin Pedersen
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2. sal 6700 Esbjerg
<b>Modervirksomhed</b>	Ejnar Pedersen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje, udleje og investere i fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 169 t.kr. mod 202 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -113 t.kr. mod -75 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Kapitalberedskab:**

Selskabet har tabt over 50% af den registrerede anpartskapital. Kapitalen forventes reetableret gennem fremtidig overskudsgivende drift.

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 1.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for H & P Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter H & P Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>169.344</b>	<b>202.011</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.237	-12.237
<b>Driftsresultat</b>	<b>157.107</b>	<b>189.774</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-158.932	-271.158
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.825</b>	<b>-81.384</b>
Skat af årets resultat	-111.000	6.600
<b>Årets resultat</b>	<b>-112.825</b>	<b>-74.784</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-112.825	-74.784
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-112.825</b>	<b>-74.784</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.583.424	2.595.661
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.583.424</u>	<u>2.595.661</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.583.424</u></b>	<b><u>2.595.661</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.577	16.702
Udsudte skatteaktiver	0	111.000
Tilgodehavender i alt	<u>23.577</u>	<u>129.702</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.577</u></b>	<b><u>129.702</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.607.001</u></b>	<b><u>2.725.363</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	-553.501	-440.676
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-428.501</b>	<b>-315.676</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.357.772	1.419.772
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.357.772</u>	<u>1.419.772</u>
	Gældsforpligtelser	62.000	60.530
	Gæld til pengeinstitutter	1.263.824	1.209.104
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.662	16.450
	Anden gæld	339.244	335.183
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.677.730</u>	<u>1.621.267</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.035.502</b>	<b>3.041.039</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.607.001</b>	<b>2.725.363</b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets har tabt egenkapitalen, og der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Den fortsatte drift er betinget af en fremtidig overskudsgivende drift, samt at de nødvendige kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at den fremtidige drift vil bidrage positivt, ligesom det er ledelsens forventning, at de nødvendige kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-440.676	-365.892
Årets overførte overskud eller underskud	-112.825	-74.784
	<b><u>-553.501</u></b>	<b><u>-440.676</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.419.772	1.480.302
Heraf forfalder inden for 1 år	-62.000	-60.530
	<b><u>1.357.772</u></b>	<b><u>1.419.772</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.094.040</u>	<u>1.162.390</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.419 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.583 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejnar Pedersen Holding ApS, CVR-nr. 31413192 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.