

**HP Ejendomme A/S**  
**Søndergade 1, 6280 Højer**

---

**Årsrapport for**  
**2016/17**

---

**CVR-nr. 31 76 64 94**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2018.



---

Gerd Müller  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for HP Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højer, den 13. november 2017

### Direktion



Jan Müller

### Bestyrelse



Gerd Müller



Jan Müller



Pia Dau Müller

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i HP Ejendomme A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. 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 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 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 erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på 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.

### 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 13. november 2017

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Søren Rishøj  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19733

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HP Ejendomme A/S Søndergade 1 6280 Højer
	CVR-nr.: 31 76 64 94
	Stiftet: 26. september 2008
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 10. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Gerd Müller, Margrethevej 3, 6280 Højer Jan Müller, Vesterkobbel 4, 6280 Højer Pia Dau Müller, Vesterkobbel 4, 6280 Højer
<b>Direktion</b>	Jan Müller, Vesterkobbel 4, 6280 Højer
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	JGM Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsinvestering og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.948 t.kr. mod 2.692 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.062 t.kr. mod 316 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HP Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 af immaterielle og 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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

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

Bygninger	10 - 30 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.947.765</b>	<b>2.692.221</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.510.934	-1.933.667
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.436.831</b>	<b>758.554</b>
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	308.293	213.398
2 Øvrige finansielle omkostninger	-295.265	-292.052
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.449.859</b>	<b>679.900</b>
3 Skat af årets resultat	-388.352	-363.934
<b>Årets resultat</b>	<b>1.061.507</b>	<b>315.966</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	500.000
Overføres til overført resultat	0	1.134.086
Ændring opskrivningsreserve	-211.257	-1.318.120
Disponeret fra overført resultat	-727.236	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.061.507</b>	<b>315.966</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	8.353.105	9.249.014
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.353.105</u>	<u>9.249.014</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.353.105</u></b>	<b><u>9.249.014</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.087.855	6.389.759
5	Udskudte skatteaktiver	948.600	868.000
	Tilgodehavender i alt	<u>3.036.455</u>	<u>7.257.759</u>
	Likvide beholdninger	<u>286.302</u>	<u>455.794</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.322.757</u></b>	<b><u>7.713.553</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.675.862</u></b>	<b><u>16.962.567</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for opskrivninger	538.306	749.563
8 Overført resultat	4.297.762	5.024.998
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.336.068</b>	<b>6.774.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	1.681.200	1.860.689
11 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.466.188	1.668.421
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.147.388	3.529.110
Gældsforpligtelser	175.029	169.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	193.274	18.401
Gæld til tilknyttede virksomheder	202.233	5.858.024
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	468.952	393.008
Anden gæld	131.834	196.423
Periodeafgrænsningsposter	21.084	23.640
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.192.406	6.658.896
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.339.794</b>	<b>10.188.006</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.675.862</b>	<b>16.962.567</b>

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	308.293	213.398
	<b>308.293</b>	<b>213.398</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	256.124	231.862
Andre finansielle omkostninger	39.141	60.190
	<b>295.265</b>	<b>292.052</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	468.952	393.008
Regulering af udskudt skat	-80.600	-81.974
Regulering af udskudt skat primo	0	52.900
	<b>388.352</b>	<b>363.934</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	29.423.701	25.000.802
Tilgang i årets løb	615.025	4.422.899
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>30.038.726</b>	<b>29.423.701</b>
Opskrivninger 1. oktober 2016	2.650.876	2.650.876
<b>Opskrivninger 30. september 2017</b>	<b>2.650.876</b>	<b>2.650.876</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-22.825.563	-20.891.896
Årets af-/nedskrivninger	-1.510.934	-1.933.667
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017</b>	<b>-24.336.497</b>	<b>-22.825.563</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>8.353.105</b>	<b>9.249.014</b>

**Noter**

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>5. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2016	868.000	838.900
Udskudt skat af årets resultat	80.600	81.974
Regulering udskudt skat primo	0	-52.900
Regulering af opskrivningsreserve	0	26
	<u><b>948.600</b></u>	<u><b>868.000</b></u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>948.600</u>	<u>868.000</u>
	<u><b>948.600</b></u>	<u><b>868.000</b></u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>		
Korrektion af opskrivninger 1. oktober 2016	0	-1.106.863
Regulering udskudt skat som følge af ændring i skatteprocent	0	26
Reserve for opskrivninger	749.563	2.067.657
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	<u>-211.257</u>	<u>-211.257</u>
	<u><b>538.306</b></u>	<u><b>749.563</b></u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2016	5.024.998	3.890.912
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
Korrektion overført resultat primo	<u>0</u>	<u>1.318.120</u>
Korrigeret overført resultat 1. oktober 2016	5.024.998	5.209.032
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-727.236</u>	<u>-184.034</u>
	<u><b>4.297.762</b></u>	<u><b>5.024.998</b></u>



## Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	500.000
	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.856.229	2.030.089
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-175.029</u>	<u>-169.400</u>
	<b><u>1.681.200</u></b>	<b><u>1.860.689</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>925.041</u>	<u>961.504</u>
<b>11. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.668.421	1.870.654
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-202.233</u>	<u>-202.233</u>
	<b><u>1.466.188</u></b>	<b><u>1.668.421</u></b>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.856 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 8.353 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.695 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Derudover har selskabet deponeret ejerpantebrev på i alt 1.800 t.kr. til sikkerhed for HP Ejendomme A/S` s gæld til FIH. Gæden udgør t.kr. 0 på balancedagen.