

HPS Varde A/S

Riisagervej 7, 6800 Varde

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 36 40 94 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den . 10/2-2017



Per Svenningsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for HPS Varde A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnska-
bet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016
samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 30. januar 2017

Direktion


Per Svenningsen

Bestyrelse


Jonna Ingrid Svenningsen


Per Svenningsen


Hans Svenningsen


Birgitte Rose Mogensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HPS Varde A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HPS Varde A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 30. januar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HPS Varde A/S Riisagervej 7 6800 Varde
	CVR-nr.: 36 40 94 28
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Jonna Ingrid Svenningsen Per Svenningsen Hans Svenningsen Birgitte Rose Mogensen
Direktion	Per Svenningsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Bankforbindelse	Sydbank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje erhvervslejemål, besiddelse af aktier i unoterede selskaber og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 862 t.kr. mod 834 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 HPS Varde A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Selskabet har ændret regnskabspraksis for indregning af "Foreslået udbytte for regnskabsåret". Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Ændringen i den anvendte regnskabspraksis har ingen indvirkning på selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 81.000 kr. og påvirker positivt årets skat med 81.000 kr.

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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	2.187.162	2.172.227
1 Personaleomkostninger	-1.090.695	-1.031.077
Driftsresultat	1.096.467	1.141.150
Andre finansielle indtægter	57.376	58.670
2 Øvrige finansielle omkostninger	-160.328	-169.142
Resultat før skat	993.515	1.030.678
3 Skat af årets resultat	-131.078	-196.272
Ordinært resultat efter skat	862.437	834.406
Årets resultat	862.437	834.406
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	206.800	199.600
Overføres til overført resultat	655.637	634.806
Disponeret i alt	862.437	834.406

Balance 30. september

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	10.457.869	10.457.869
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.457.869</u>	<u>10.457.869</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.457.869</u>	<u>10.457.869</u>
Omsætningsaktiver		
Varebeholdning	151.000	5.000
Varebeholdninger i alt	<u>151.000</u>	<u>5.000</u>
Andre tilgodehavender	13.015	0
Tilgodehavender i alt	<u>13.015</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	533.096	465.370
Værdipapirer i alt	<u>533.096</u>	<u>465.370</u>
Likvide beholdninger	342.575	387.541
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.039.686</u>	<u>857.911</u>
Aktiver i alt	<u>11.497.555</u>	<u>11.315.780</u>

Balance 30. september

Passiver	2016	2015
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	800.000	800.000
6 Reserve for opskrivninger	3.234.000	3.234.000
7 Overført resultat	1.793.173	1.137.536
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	206.800	199.600
Egenkapital i alt	<u>6.033.973</u>	<u>5.371.136</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.272.000	1.274.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.272.000</u>	<u>1.274.000</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	2.820.601	3.412.465
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.820.601</u>	<u>3.412.465</u>
Gældsforpligtelser	581.000	557.000
Selskabsskat	127.041	52.462
Anden gæld	662.940	648.717
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.370.981</u>	<u>1.258.179</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.191.582</u>	<u>4.670.644</u>
Passiver i alt	<u>11.497.555</u>	<u>11.315.780</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Finansielle risici****12 Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.077.756	1.017.840
Andre omkostninger til social sikring	<u>12.939</u>	<u>13.237</u>
	<u>1.090.695</u>	<u>1.031.077</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>160.328</u>	<u>169.142</u>
	<u>160.328</u>	<u>169.142</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	133.078	55.272
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.000</u>	<u>141.000</u>
	<u>131.078</u>	<u>196.272</u>

Noter

	30/9 2016	30/9 2015
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.389.156	13.389.156
Kostpris ultimo	13.389.156	13.389.156
Regulering til dagsværdi primo	-2.931.287	-2.931.287
Regulering til dagsværdi ultimo	-2.931.287	-2.931.287
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.457.869	10.457.869

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	20,2
Højeste afkastprocent	22,0
Laveste afkastprocent	18,0

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
20,2	10.458	10.458	0
22,0	10.113	10.458	-345
18,0	12.360	10.458	1.902

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	800.000	800.000
	800.000	800.000
<p>Aktiekapitalen består af 160 aktier a 5.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	3.234.000	3.234.000
	3.234.000	3.234.000
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.137.536	502.730
Årets overførte resultat	655.637	634.806
	1.793.173	1.137.536
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	206.800	199.600
	206.800	199.600
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.401.601	3.969.465
Heraf forfalder inden for 1 år	-581.000	-557.000
	2.820.601	3.412.465
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.085.204	1.329.000

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.402 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 10.458 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 955 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

11. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 2.463 t.kr. Renteswappen løber i hele lånets løbetid.

12. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Per Svenningsen,

Hans Svenningsen,