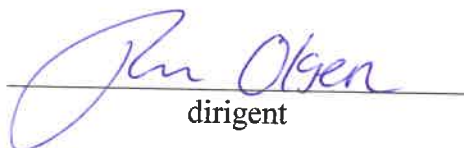


**HPN Ejendomme ApS  
Tangmosevej 97  
4600 Køge  
CVR-nr. 37 44 30 77**

**Årsrapport for perioden  
11. februar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt

Køge, den 23/2 2017.

  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	HPN Ejendomme ApS Tangmosevej 97 4600 Køge
CVR-nr.:	37 44 30 77
Direktion:	Nicklas Christensen Peter Larsen Henrik Olsen
Revisor:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 11. februar - 31. december 2016 for HPN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet.

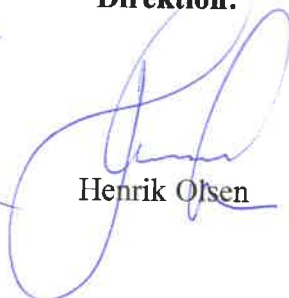
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. januar 2017

**Direktion:**



Nicklas Christensen



Henrik Olsen



Peter Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i HPN Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HPN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 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.

Herfølge, den 28. januar 2017

**ReviPartner****Registreret revisionsanpartsselskab****CVR-nr. 25 11 28 22**

Karsten Christensen  
registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

#### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke i regnskabsperioden været usædvanlige forhold.

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

Det er virksomhedens 1. regnskabsår, hvor der først i regnskabsårets sidste kvartal kom gang i aktiviteterne, hvor der blev købt 3 ejendomme, som skal lejes ud.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet væsentlige begivenheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for HPN Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt herudover at medtage fuldstændig egenkapitalforklaring.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttoresultatet omfatter nettoomsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

#### Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat består af beregnet skat af årets skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat. For indeværende år er der ingne aktuel- eller udskudt skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger består af investeringsejendomme, som indregnes til dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendomme beregnes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ejendommene er købt umiddelbart før balancedagen, hvorfor anskaffessummen anses for at være dagsværdien pr. balancedagen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

##### Driftsmidler og invenstar

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

For indeværende år er der ingen aktuel- eller udskudt skat.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er optaget til amortiseret kostpris, der svarer til restgælden.



**Resultatopgørelse 11. februar - 31. december 2016**

<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b><u>-29.725</u></b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-29.725</b>
Finansielle omkostninger	<u>-14.170</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-43.895</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>-43.895</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-43.895</u></b>

**Balance pr. 31. december 2016**

<b>Aktiver</b>	<b>2016</b>
<b>Note</b>	<b>kr.</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	<u>2.924.880</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.924.880</u>
<b>Tilgodehavender</b>	
Andre tilgodehavender	<u>903</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>903</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>903</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>2.925.783</u>

## Balance pr. 31. december 2016

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>		<b>2016 kr.</b>
<b>1 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>-43.895</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>6.105</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.494.206</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		404.473
Anden gæld		<u>1.010.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.425.472</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.919.678</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.925.783</u></b>
<b>2 Værdiansættelsesmodel for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme</b>		

**Noter**

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>1 Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital:	
Saldo primo	<u>50.000</u>
Saldo ultimo	<u>50.000</u>
Overført resultat:	
Saldo primo	0
Årets resultat	<u>-43.895</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-43.895</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>6.105</b></u>
<b>2 Værdiansættelsesmodel for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme</b>	
Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.	

På balancedagen er ejendommene udlejet, som de også forventes at være fremover. Det skal dog anføres, at nogle lejemål først påbegyndes efter status.

Driftsomkostningerne er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.