



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **HPN Ejendomme ApS**

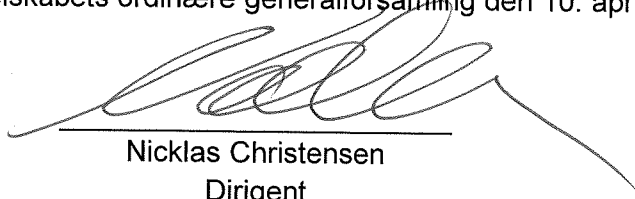
**Tangmosevej 97**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 37 44 30 77)**

## **Årsrapport for 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2019



Nicklas Christensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              | <b>2</b>    |
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | <b>3</b>    |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | <b>4</b>    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Beretning   | <b>6</b>    |
| <b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018</b>    |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | <b>7</b>    |
| Resultatopgørelse                                       | <b>10</b>   |
| Balance   | <b>11</b>   |
| Noter   | <b>13</b>   |

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** HPN Ejendomme ApS  
Tangmosevej 97  
4600 Køge

CVR-nr.: 37 44 30 77  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

**Direktion** Nicklas Christensen  
Peter Larsen  
Henrik Olsen

**Datterselskab** MHPN Ejendomme ApS

**Revisor** Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6, 4600 Køge  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for HPN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. april 2019

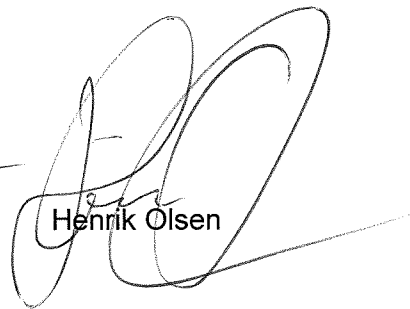
### Direktion



Nicklas Christensen



Peter Larsen



Henrik Olsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i HPN Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HPN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Køge, den 10. april 2019

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92



Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

### **Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 169.037. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for HPN Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som 'Selskabsskat' under gældsforpligtelser eller tilgodehavender. Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravet er opgjort til 5,2-8,2 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af udbytte fra tilknyttede virksomheder, når der er opnået endelig ret til udbyttet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

| <u>Note</u>   | 2018<br>kr.    | 2017<br>kr.    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  | <b>273.994</b> | <b>177.346</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                        | 400.000        | 500.970        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder            | 10.218         | 4.922          |
| Andre finansielle indtægter   | 0              | 73             |
| Nedskrivning af finansielle aktiver                                 | -37.500        | 0              |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -136.780       | 0              |
| Andre finansielle omkostninger                                      | -262.246       | -197.659       |
| <b>Resultat før skat</b>  | <b>247.686</b> | <b>485.652</b> |
| 2 Skat af årets resultat  | -78.649        | -116.842       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>169.037</b> | <b>368.810</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |                |                |
| Overført resultat   | 169.037        | 368.810        |
| <b>Anvendelse i alt</b>   | <b>169.037</b> | <b>368.810</b> |

Balance pr. 31. december

11

**AKTIVER**

| <u>Note</u>                                  | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.      |
|--|-------------------|------------------|
| 3 Investeringsejendomme                      | 10.560.595        | 6.560.595        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>10.560.595</b> | <b>6.560.595</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 0                 | 37.500           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>0</b>          | <b>37.500</b>    |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                   | <b>10.560.595</b> | <b>6.598.095</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 300.662           | 330.856          |
| Andre tilgodehavender                        | 0                 | 5.096            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>300.662</b>    | <b>335.952</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>               | <b>300.662</b>    | <b>335.952</b>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         | <b>10.861.257</b> | <b>6.934.047</b> |

## Balance pr. 31. december

12

## PASSIVER

| <u>Note</u>                                    | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.      |
|--|-------------------|------------------|
| Selskabskapital                                | 50.000            | 50.000           |
| Overført resultat                              | 493.952           | 324.915          |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                       | <b>543.952</b>    | <b>374.915</b>   |
| Udskudt skat                                   | 175.215           | 110.198          |
| <b>HENSÆTTELSER I ALT</b>                      | <b>175.215</b>    | <b>110.198</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 3.528.867         | 2.507.641        |
| Kreditinstitutter m.v.                         | 2.500.000         | 0                |
| Anden gæld                                     | 220.050           | 87.900           |
| <b>4 Langfristet gæld i alt</b>                | <b>6.248.917</b>  | <b>2.595.541</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 144.110           | 94.143           |
| Kreditinstitutter m.v.                         | 1.237.213         | 1.455.567        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 32.121            | 21.962           |
| Anden gæld                                     | 2.479.729         | 2.281.721        |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b>                  | <b>3.893.173</b>  | <b>3.853.393</b> |
| <b>GÆLD I ALT</b>                              | <b>10.142.090</b> | <b>6.448.934</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                          | <b>10.861.257</b> | <b>6.934.047</b> |
| <b>5 Eventualposter</b>                        |                   |                  |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                  |

| <u>Note</u>  | <u>2018</u><br>kr. | <u>2017</u><br>kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>   |                    |                    |
| Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.  |                    |                    |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>  |                    |                    |
| Årets aktuelle skat  | 13.632             | 6.644              |
| Årets regulering af udskudt skat   | 65.017             | 110.198            |
|  | <b>78.649</b>      | <b>116.842</b>     |
| <b>3 Investeringsejendomme</b>   |                    |                    |
| <b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>  |                    |                    |
| Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.  |                    |                    |
| Dagsværdi af investeringsejendomme udgør   | 10.560.595         | 6.560.595          |
| Forventet tomgangsleje i pct. af lejeindtægter   | 0-2                | 0                  |
| Vedligeholdelsesomkostninger i pct. af lejeindtægter   | 4-15               | 13-24              |
| Administrationsomkostninger i pct. af lejeindtægter  | 2-6                | 0                  |
| Afkastsats i pct.  | 5,2-8,2            | 4,5-5,5            |
| <b>Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>   |                    |                    |
| Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 5,2-8,2%.   |                    |                    |
| Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. |                    |                    |
| Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:  | <b>Værdi</b>       | <b>Ændring</b>     |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav  | 4,7-7,7            | -0,50              |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi  | 11.384.595         | 824.000            |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav  | 5,7-8,7            | 0,50               |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi  | 9.851.595          | -709.000           |
| <b>4 Langfristet gæld</b>  |                    |                    |
| Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år   | <u>2.958.489</u>   | <u>3.675.467</u>   |

| <u>Note</u>  | <u>2018</u><br>kr. | <u>2017</u><br>kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>5 Eventualposter</b>  |                    |                    |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                    |                    |
| Selskabet har kautioneret over for dattervirksomheds bankengagement. Kautionen er begrænset til 80 %.  |                    |                    |
| Dattervirksomheds bankgæld ud gør på statusdagen t.kr.   | <u>5.139</u>       |                    |
| <b>Sambeskatning</b>   |                    |                    |
| HPN Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb. |                    |                    |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                    |                    |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:  |                    |                    |
| Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt   | <u>3.858.000</u>   |                    |
| Bogført værdi af ejendom   | <u>6.560.595</u>   |                    |
| Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:  |                    |                    |
| Ejerpantebrev i ejendom  | <u>500.000</u>     |                    |
| Bogført værdi af ejendom   | <u>2.000.000</u>   |                    |