

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen  
Katja Jakobsen

*H. P. Ejendomme ApS  
Nordre Frihavsgade 82, 2. th.  
2100 København Ø*

*CVR-nr: 39 36 76 37*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2021

---

Muriell Pedersen  
Dirigent

Storegade 1  
4780 Stege, Møn  
Tlf.: 55 81 54 60  
mail@revivision.dk  
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed  
Medlem af FSR – danske revisorer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
----------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
---	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Regnskabspraksis .....	6
------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Specifikationer .....	14
-----------------------	----

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	H. P. Ejendomme ApS Nordre Frihavns­gade 82, 2. th. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 39 36 76 37 Stiftet: 27. februar 2018 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Muriell Pedersen Nordre Frihavns­gade 82, 2.th 2100 København Ø.
	Thomas Harder Roskildevej 329, st.th 2610 Rødovre
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg
<b>Revisor</b>	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for H. P. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 25. maj 2021

### **Direktion**

Muriell Pedersen

Thomas Harder

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i H. P. Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for H. P. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Stege, den 25. maj 2021

**ReviVision**

**Godkendt Revisionsvirksomhed**

CVR-nr.: 76893713

Anders Frimann  
Registreret revisor  
mne3141

## REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for H. P. Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 for hver enkelt.

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

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

## REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Ejendomme	50 år	80-90 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0 %

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

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2020 TIL 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.121.975</b>	<b>1.188.861</b>
Personaleomkostninger .....	697.819-	681.648-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	186.335-	145.692-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>237.821</b>	<b>361.521</b>
Andre finansielle indtægter .....	75.423	45.577
Andre finansielle omkostninger .....	275.507-	286.613-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>37.737</b>	<b>120.485</b>
Skat af årets resultat .....	8.653-	27.965-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>29.084</b>	<b>92.520</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	29.084	92.520
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>29.084</b>	<b>92.520</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger.....	32.891.561	31.661.136
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	14.563	17.496
	<b>32.906.124</b>	<b>31.678.632</b>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>32.906.124</b>	<b>31.678.632</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>32.906.124</b>	<b>31.678.632</b>
Andre tilgodehavender .....	1.836.000	1.940.577
	<b>1.836.000</b>	<b>1.940.577</b>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.836.000</b>	<b>1.940.577</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>160.413</b>	<b>2.078.699</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>1.996.413</b>	<b>4.019.276</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>34.902.537</b>	<b>35.697.908</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2020	2019
Selskabskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	10.970.083	10.941.000
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>11.020.083</b>	<b>10.991.000</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3.719.683	3.742.292
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.719.683</b>	<b>3.742.292</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	18.610.258	19.284.724
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>18.610.258</b>	<b>19.284.724</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	674.466	673.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000	15.000
Selskabsskat .....	25.262	35.090
Anden gæld .....	756.094	736.340
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	81.691	220.453
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.552.513</b>	<b>1.679.892</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>20.162.771</b>	<b>20.964.616</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>34.902.537</b>	<b>35.697.908</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Selskabskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Selskabskapital ultimo</b> .....	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overkurs ved emission primo.....	10.994.463	10.994.463
Overført til frie reserver .....	10.994.463-	10.994.463-
<b>Overkurs ved emission ultimo</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo .....	53.464-	145.983-
Årets resultat .....	29.084	92.520
Overført fra overkurs ved emission.....	10.994.463	10.994.463
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>10.970.083</b>	<b>10.941.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>11.020.083</b>	<b>10.991.000</b>

## SPECIFIKATIONER

	2020	2019		
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>				
Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering og udlejning.				
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....	<u>2</u>	<u>2</u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter .....	19.957.732	19.284.724	674.466	15.812.305
	<u>19.957.732</u>	<u>19.284.724</u>	<u>674.466</u>	<u>15.812.305</u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Der forefindes ingen pr. statusdag.				
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 19.284.724, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 32.891.561.				

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Muriell Charlie Cheline Pedersen

### Direktør

På vegne af: H. P. Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-658073055922

IP: 2.111.xxx.xxx

2021-06-23 08:53:02Z

NEM ID 

## Thomas Harder

### Direktør

På vegne af: H.P. Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-553759577682

IP: 2.111.xxx.xxx

2021-06-23 08:54:47Z

NEM ID 

## Anders Frimann

### Registreret revisor

På vegne af: ReviVision I/S

Serienummer: CVR:76893713-RID:1074674863555

IP: 195.215.xxx.xxx

2021-06-23 08:55:41Z

NEM ID 

## Muriell Charlie Cheline Pedersen

### Dirigent

På vegne af: H. P. Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-658073055922

IP: 2.111.xxx.xxx

2021-06-23 08:57:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1PP26-TLUK-NIUTU-P80F2-4HSL2-43G74

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>