



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET HENNING PEDERSEN, HARKEN A/S

AALBORGVEJ 576, HARKEN, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. november 2016

Leo Mikkelsen

CVR-NR. 56 17 06 18

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken A/S Aalborgvej 576, Harken 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 56 17 06 18 Stiftet: 9. november 1979 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Henning Pedersen Søren Pedersen Carsten Pedersen Jytte Pedersen
Direktion	Henning Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Østergade 8 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 19. november 2016

Direktion

Henning Pedersen

Bestyrelse

Henning Pedersen

Søren Pedersen

Carsten Pedersen

Jytte Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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.

Hjørring, den 19. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jann Mikkelsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom.

Betingelser for at drive udlejning af private boliger har været gunstige, alt er 100% udlejet - ligesom butiksljemål nu er 100% udlejet.

Det er vores oplevelse, at den høje vedligeholdelsesstand samt den gode service vi altid tilbyder lejerne i form af egne viceværter er en medvirkende årsag til, at vi kan opretholde den høje udlejningsprocent. Hertil kommer en stor fokus på genudlejningsopgaven straks, der modtages opsigelser.

P.g.a. overskudslikviditet har vi netto investeret 529 tkr. ved køb af rækkehus til udlejning.

Årets driftsresultat er realiseret med et overskud på 2.487 tkr. efter afskrivninger, men før skat, hvilket vi betragter som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henning Pedersen, Harken A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeperioden ligger indenfor regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms. Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes månedsvis.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter fuld eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger, herunder værdien af indeksering af prioritetsgæld og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	90%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 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 eller andre drifts-omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække de associerede virksomheders underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden unoterede aktier og anparter samt børsnoterede aktier og obligationer, der ikke forventes afhændet. Unoterede aktier og anparter måles til kostpris og børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.601.207	3.996.833
Personaleomkostninger.....	1	-775.743	-690.444
Af- og nedskrivninger.....		-168.541	-151.070
DRIFTSRESULTAT		3.656.923	3.155.319
Resultat af kapitalandele.....		14.063	53.532
Resultat af værdipapirer, der er anlægsaktiver.....		-40.375	40.270
Finansielle indtægter.....		22.000	8.674
Finansielle omkostninger.....		-1.165.174	-1.335.183
RESULTAT FØR SKAT		2.487.437	1.922.612
Skat af årets resultat.....	2	-608.589	-462.185
ÅRETS RESULTAT		1.878.848	1.460.427
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte.....		1.100.000	900.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		14.063	53.532
Overført resultat.....		764.785	506.895
I ALT		1.878.848	1.460.427

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		81.743.688	81.278.506
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		47.985	59.503
Materielle anlægsaktiver.....	3	81.791.673	81.338.009
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		567.423	553.359
Andre værdipapirer.....		480.807	528.442
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		1.103.559	0
Andre tilgodehavender.....		673.819	652.696
Finansielle anlægsaktiver.....	4	2.825.608	1.734.497
ANLÆGSAKTIVER.....		84.617.281	83.072.506
Tilgodehavender.....		165.022	130.086
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		231	231
Andre tilgodehavender.....		157.990	207.569
Periodeafgrænsningsposter.....		70.833	64.583
Tilgodehavender.....		394.076	402.469
Likvider.....		1.078.639	1.005.601
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.472.715	1.408.070
AKTIVER.....		86.089.996	84.480.576

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivning på ejendomme.....		13.201.014	13.145.672
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		72.013	57.950
Overført overskud.....		3.742.566	2.977.781
EGENKAPITAL.....	5	17.515.593	16.681.403
Hensættelse til udskudt skat.....		5.236.685	5.160.076
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.236.685	5.160.076
Kreditinstitutter.....		57.364.394	58.290.442
Selskabsskat.....		442.589	304.185
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	57.806.983	58.594.627
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	993.672	293.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		60.166	86.897
Selskabsskat.....		270	917
Anden gæld.....		3.376.627	2.763.604
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.100.000	900.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.530.735	4.044.470
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		63.337.718	62.639.097
PASSIVER.....		86.089.996	84.480.576
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	1.634.272	1.637.621	
Pensioner.....	96.083	106.591	
Sociale udgifter.....	20.138	21.170	
Viderefaktureret løn.....	-974.750	-1.074.938	
	775.743	690.444	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	547.589	360.185	
Regulering af udskudt skat.....	61.000	102.000	
	608.589	462.185	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2015.....	65.821.617	435.379	
Tilgang.....	1.479.930	0	
Afgang.....	-950.000	-180.302	
Kostpris 30. juni 2016.....	66.351.547	255.077	
Opskrivninger 1. juli 2015.....	16.853.593	0	
Årets opskrivninger.....	70.951	0	
Opskrivninger 30. juni 2016.....	16.924.544	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....	1.396.705	375.876	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-180.302	
Årets afskrivninger.....	135.698	11.518	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....	1.532.403	207.092	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	81.743.688	47.985	
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. juli 2015.....	495.409	405.697	
Tilgang.....	1	0	
Kostpris 30. juni 2016.....	495.410	405.697	
Opskrivninger 1. juli 2015.....	57.950	122.745	
Årets opskrivninger.....	14.063	-47.635	
Opskrivninger 30. juni 2016.....	72.013	75.110	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	567.423	480.807	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

4

	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2015.....	0	652.696
Tilgang.....	1.103.559	32.043
Afgang.....	0	-10.920
Kostpris 30. juni 2016.....	1.103.559	673.819
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	1.103.559	673.819

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Hjørring Byggekompani K/S, Hjørring.....	2.677.052	27.576	50 %
Hjørring Erhvervspark ApS.....	217.995	552	50 %
D4K ApS.....	6.192	-10.899	50 %
HP Gruppen af 1953 ApS.....	495.200	30.191	16 %

Egenkapital

5

	Aktiekapital	Reserve for opskrivning på ejendomme	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	500.000	13.145.672	57.950	2.977.781	16.681.403
Årets værdireguleringer.....		55.342			55.342
Forslag til årets resultatdisponering.....			14.063	764.785	778.848
Egenkapital 30. juni 2016.....	500.000	13.201.014	72.013	3.742.566	17.515.593

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 10.000 stk. a nom. 50 kr.....	500.000	500.000
	500.000	500.000

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	58.583.494	58.358.066	993.672	57.562.683	6
Selskabsskat.....	304.185	442.589	0	0	
	58.887.679	58.800.655	993.672	57.562.683	
 Eventualposter mv.					7
Der er indgået operationel leasing med en årlig ydelse på 66 tkr. Den samlede resterende leasingforpligtelse pr. 30. juni 2016 beløber sig til 205 tkr.					
Selskabets § 18 b forpligtelse iflg. Grundejernes Investeringsfond kan opgøres til 1.510 tkr.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 58.358 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 81.744 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev på nom. 1.392 tkr. med pant i Østergade 46A, 9800 Hjørring. Ligeledes er der afgivet sikkerhed i værdipapirdepot, kursværdi 30. juni 2016 129 tkr.					
Der er via pengeinstitut stillet garanti overfor DLR med 3.227 tkr. samt stillet sikkerhed for Hjørring Byggekomagni K/S´ engagement med pengeinstitut.					
 Ejerforhold					9
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: Direktør Henning Pedersen Springvandspladsen 1 9800 Hjørring					