

**Henrik Poulsen Ejendomme ApS**

**CVR-nummer 27 50 61 78**

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

**30** . maj 2014



---

Henrik Poulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Henrik Poulsen Ejendomme ApS  
Skovsyrevej 16, O. Hornbæk  
8920 Randers NV

Telefon: +45 86 42 77 00  
Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 27 50 61 78  
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

### Direktion

Henrik Poulsen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Tronholmen 1  
8960 Randers SØ

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Henrik Poulsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 28. maj 2014

**Direktion:**

Henrik Poulsen



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Henrik Poulsen Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Henrik Poulsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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, at 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 vurderingen 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i ledelsesberetningen og i note 5, hvori ledelsen redegør for usikkerheder ved indregning og måling af selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder samt usikkerheder omkring værdiansættelse af selskabets varelager.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i ledelsesberetningen og i note 6, hvori ledelsen redegør for usikkerheder omkring going concern. Ledelsen bedømmer, at selskabet på baggrund af huslejeindtægter samt modtagne betalinger af renter på udlån, kan servicere sine forpligtelser og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, 28. maj 2014

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerskab



Erik Lund

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendommen Grenåvej 14 – 16 i Randers.

### Usikkerheder

Der er en vis usikkerhed forbundet med indregning og måling af selskabets tilgodehavende hos moderselskabet. Tilgodehavendet er indregnet til nominal værdi jævnfør årsrapporten for moderselskabet. Værdien er afhængig af en tilfredsstillende udvikling i moderselskabet og dennes tilknyttede og associerede virksomheder, det forventes at moderselskabet gennem indtjening i den øvrige koncern vil kunne betale renterne på mellemværendet.

Der er en vis usikkerhed forbundet med indregning og måling af selskabets varelager, de to lejligheder er indregnet til kostpris, men det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at sælge lejlighederne til kostpris. Begge lejligheder er udlejet. På baggrund af den løbende lejeindtægt, anses værdien som værende forsvarlig.

En forudsætning for den fortsatte drift er, at kreditfaciliteterne opretholdes, og at aktiviteterne i moderselskabet og dennes tilknyttede og associerede virksomheder udvikler sig positivt. Ledelsen forventer at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes. Ledelsen bedømmer, at selskabet på baggrund af huslejeindtægter samt modtagne betalinger af renter på udlån, kan servicere sine forpligtelser, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændring af regnskabsmæssig skøn

Folketinget har den 27. juni 2013 vedtaget Vækstplan DK, hvori selskabsskatten nedsættes gradvist til 24,5% i 2014, 23,5% i 2015 og 22% i 2016 og herefter. Hensættelse til udskudt skat er målt og indregnet til den skatteprocent hvor de forventes realiseret. Den beløbsmæssige effekt heraf udgør TDKK 276.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I beregningsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

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

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendommen med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld i ejendom måles til dagsværdi.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

		2013	2012
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.785.580</b>	<b>1.254</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.785.580</b>	<b>1.254</b>
1	Finansielle indtægter	664.319	770
	Finansielle omkostninger	-1.432.811	-1.766
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.017.087</b>	<b>258</b>
2	Skat af årets resultat	21.736	-64
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.038.823</b>	<b>193</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat primo	1.870.531	1.867
	Årets resultat	1.038.823	193
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>2.909.354</b>	<b>2.061</b>
	Udlodning af udbytte	1.000.000	190
	Overført resultat ultimo	1.909.354	1.871
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.909.354</b>	<b>2.061</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	21.586.400	21.586
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.586.400</b>	<b>21.586</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.586.400</b>	<b>21.586</b>
	Varebeholdning	4.170.218	4.170
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>4.170.218</b>	<b>4.170</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.777.541	16.768
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>16.777.541</b>	<b>16.768</b>
	Likvide beholdninger	91.690	110
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>21.039.449</b>	<b>21.048</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>42.625.849</b>	<b>42.634</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.909.354	1.871
	Foreslået udbytte	1.000.000	190
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.034.354</b>	<b>2.186</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.670.931	1.686
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.670.931</b>	<b>1.686</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	17.954.939	18.466
	Kreditinstitutter	863.596	1.405
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.818.535</b>	<b>19.871</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	473.793	281
	Kreditinstitutter	18.374.624	18.375
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	107.921	84
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	35
	Anden gæld	127.691	117
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.102.028</b>	<b>18.892</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>39.591.494</b>	<b>40.449</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>42.625.849</b>	<b>42.634</b>
5	Usikkerheder om going concern		
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013	2012		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	663.816	770		
Andre finansielle indtægter	503	0		
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>664.319</b>	<b>770</b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Regulering af udskudt skat	254.271	64		
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-276.007	0		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-21.736</b>	<b>64</b>		
<b>3 Egenkapital</b>	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	1.871	190	2.186
Udbetalt udbytte	0	0	-190	-190
Årets resultat	0	39	1.000	1.039
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.909</b>	<b>1.000</b>	<b>3.034</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		15.970.508		16.525
<b>5 Usikkerheder om going concern</b>				
En forudsætning for den fortsatte drift er, at kreditfaciliteterne opretholdes, og at aktiviteterne i moderselskabet og dennes tilknyttede og associerede virksomheder udvikler sig positivt. Ledelsen forventer at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes. Ledelsen bedømmer, at selskabet på baggrund af huslejeindtægter samt modtagne betalinger af renter på udlån, kan servicere sine forpligtelser.				

	2013	2012
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en vis usikkerhed forbundet med indregning og måling af selskabets tilgodehavende hos moderselskabet. Tilgodehavendet er indregnet til nominal værdi jævnfør årsrapporten for moderselskabet.

Værdien er afhængig af en tilfredsstillende udvikling i moderselskabet og dennes tilknyttede og associerede virksomheder, det forventes at moderselskabet gennem indtjening i den øvrige koncern vil kunne betale renterne på mellemværendet.

Der er en vis usikkerhed forbundet med indregning og måling af selskabets varelager, de to lejligheder er indregnet til kostpris, men det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at sælge lejlighederne til kostpris.

Begge lejligheder er udlejet. På baggrund af den løbende lejeindtægt, anses værdien som værende forsvarlig.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Grenåvej 14-16 med nominal DKK 2.290.000, nominal DKK 4.738.000 og nominal DKK 9.100.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Grenåvej 16 med nominelt DKK 2.250.000. Ejerpantebrev nominal DKK 2.250.000 står tillige til sikkerhed for selskabets mellemværende med Sparekassen Kronjylland. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 21.586.400

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der tinglyst ejerpantebreve i lejligheder i FinderupParken med nominelt EUR 187.900 og nominelt EUR 201.000. Lejlighederne værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 4.170.218.