

Henrik Poulsen Ejendomme ApS

CVR-nummer 27 50 61 78

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/5 2015



Henrik Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

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 2014 - 31. december 2014

Direktion

Henrik Poulsen

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 27. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i ledelsesberetningen og i note 6, hvori ledelsen redegør for usikkerheder ved indregning og måling af selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder samt usikkerheder omkring værdiansættelse af selskabets varelager.

Den uafhængige revisors erklæringer

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i ledelsesberetningen og i note 5, hvori ledelsen redegør for usikkerheder omkring going concern. Ledelsen bedømmer, at selskabet på baggrund af huslejeindtægter samt modtagne betaling af renter på udlån, kan servicere sine forpligtelser og aflægge 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, 27. maj 2015

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab



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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 investeringsejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere 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.

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 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. 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.

		2014	2013
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	1.723.153	1.786
	Resultat før finansielle poster	1.723.153	1.786
1	Finansielle indtægter	642.502	664
	Finansielle omkostninger	-1.585.284	-1.433
	Resultat før skat	780.371	1.017
2	Skat af årets resultat	-210.354	22
	Årets resultat	570.017	1.039
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	550.000	1.000
	Overført resultat	20.017	39
	Resultatdisponering i alt	570.017	1.039

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	21.586.400	21.586
	Materielle anlægsaktiver	21.586.400	21.586
	Anlægsaktiver i alt	21.586.400	21.586
	Varebeholdning	4.170.218	4.170
	Varebeholdninger	4.170.218	4.170
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.192.951	16.778
	Tilgodehavender	16.192.951	16.778
	Likvide beholdninger	90.491	92
	Omsætningsaktiver i alt	20.453.660	21.039
	Aktiver i alt	42.040.060	42.626

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.929.371	1.909
	Foreslået udbytte	550.000	1.000
3	Egenkapital i alt	2.604.371	3.034
	Hensættelser til udskudt skat	1.912.136	1.671
	Hensatte forpligtelser	1.912.136	1.671
	Gæld til realkreditinstitutter	17.581.141	17.955
	Kreditinstitutter	252.169	864
	Langfristede gældsforpligtelser	17.833.310	18.819
	Gæld til realkreditinstitutter	478.612	474
	Kreditinstitutter	18.886.158	18.375
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	84.985	108
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18
	Anden gæld	222.488	128
	Kortfristede gældsforpligtelser	19.690.243	19.102
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	39.435.689	39.591
	Passiver i alt	42.040.060	42.626
4	Hovedaktivitet		
5	Usikkerhed om going concern		
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2014	2013		
	DKK	1.000 DKK		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	642.002	664		
Andre finansielle indtægter	500	1		
Finansielle indtægter i alt	642.502	664		
2 Skat af årets resultat				
Regulering af udskudt skat	210.354	254		
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0	-276		
Skat af årets resultat i alt	210.354	-22		
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	125	1.909	1.000	3.034
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000	-1.000
Årets resultat	0	20	550	570
Egenkapital ultimo	125	1.929	550	2.604

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

4 Hovedaktivitet

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

5 Usikkerhed om going concern

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 og afdrag på udlån, kan servicere sine forpligtelser og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2014	2013
Noter	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 nominel 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 solidarisk med moderselskabet Henrik Poulsen Holding Randers ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Grenåvej 16 med nominelt DKK 2.250.000. Ejerpantebrevet nominel 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 Finderup Parken med nominelt EUR 187.900 og nominelt EUR 201.000. Lejlighedernes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 4.170.218.