



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**H.S.P. INVEST APS**

**HØJVÆNGET 3, 8330 BEDER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. februar 2018

---

Philip Mathorne Røjkjær

**CVR-NR. 25 02 17 89**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	H.S.P. Invest ApS Højvænget 3 8330 Beder
	CVR-nr.: 25 02 17 89 Stiftet: 15. november 1999 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Ole Mathorne Røjkjær
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Oddervej 64 8270 Højbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for H.S.P. Invest 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 28. februar 2018

Direktion:

---

Ole Mathorne Røjkjær

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i H.S.P. Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for H.S.P. Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Aarhus, den 28. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Arne B. Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 7952

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en boligejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>68.247</b>	<b>99.350</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		150.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende ejendomme.....		0	17.840
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>218.247</b>	<b>117.190</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.410	55
Andre finansielle omkostninger.....	1	-32.025	-38.096
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>189.632</b>	<b>79.149</b>
Skat af årets resultat.....	2	-20.189	-20.880
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>169.443</b>	<b>58.269</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		169.443	58.269
<b>I ALT</b> .....		<b>169.443</b>	<b>58.269</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		2.500.000	2.350.001
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.500.000	2.350.001
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.500.000</b>	<b>2.350.001</b>
Andre tilgodehavender.....		21.489	0
Tilgodehavender.....		21.489	0
Likvider.....		54.331	92.918
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>75.820</b>	<b>92.918</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.575.820</b>	<b>2.442.919</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		300.036	130.593
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>425.036</b>	<b>255.593</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		95.383	61.487
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>95.383</b>	<b>61.487</b>
Realkreditgæld.....		1.111.642	1.185.222
Modtagne forudbetalinger.....		72.492	71.161
Selskabsskat.....		7.810	13.394
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.191.944	1.269.777
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	71.044	70.912
Mellemregning tilknyttede virksomheder.....		38.890	38.127
Selskabsskat.....		13.394	21.516
Anden gæld.....		740.129	725.507
Kortfristede gældsforpligtelser.....		863.457	856.062
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.055.401</b>	<b>2.125.839</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.575.820</b>	<b>2.442.919</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	763	748	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	31.262	37.348	
	<b>32.025</b>	<b>38.096</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Skat af årets resultat.....	7.810	13.394	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-21.517	3.467	
Regulering af udskudt skat.....	33.896	4.019	
	<b>20.189</b>	<b>20.880</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2016.....		2.055.736	
Kostpris 30. september 2017.....		<b>2.055.736</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....		294.264	
Årets værdireguleringer.....		150.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....		<b>444.264</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....</b>		<b>2.500.000</b>	
Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 553 tkr. samlet set for ejendommen.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Aarhus omegn.			

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>4</b>
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....		125.000	130.593	255.593
Forslag til årets resultatdisponering.....			169.443	169.443
<b>Egenkapital 30. september 2017.....</b>		<b>125.000</b>	<b>300.036</b>	<b>425.036</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditgæld.....	1.256.134	1.182.686	71.044	822.843
Lejedesposita.....	71.161	72.492	0	0
Selskabsskat.....	13.394	7.810	0	0
	<b>1.340.689</b>	<b>1.262.988</b>	<b>71.044</b>	<b>822.843</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for O.M.R. Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.183 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 2.350 tkr.				
 <b>Medarbejderforhold</b>				<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H.S.P. Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

#### Gældsforpligtelser

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