

# HAPI Invest, Aalborg ApS

Strandvejen 4, 1. mf., 9000 Aalborg

CVR-nr. 25 94 85 80

## Årsrapport

**1. maj 2015 - 30. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. september 2016.

---

Hans Mølgaard Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for HAPI Invest, Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. september 2016

### Direktion

Hans Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i HAPI Invest, Aalborg ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for HAPI Invest, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

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

Aalborg, den 1. september 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HAPI Invest, Aalborg ApS Strandvejen 4, 1. mf. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 25 94 85 80
	Stiftet: 8. marts 2001
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 16. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Hans Andersen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken
<b>Dattervirksomhed</b>	Vår Invest Ejendomme ApS, Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at drive handel og investering, herunder i fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat tkr. 3.640 er tilfredsstillende og kan hovedsageligt henføres til resultatet i dattervirksomheden Vår Invest Ejendomme ApS.

Der forventes også et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HAPI Invest, Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt værdiregulering på investeringsejendomme.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et forrentningskrav i niveauet 5,35% -5,55%. Mindre garageanlæg er vurderet særskilt.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HAPI Invest, Aalborg ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>504.676</b>	<b>190</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-42.048	-2
<b>Driftsresultat</b>	<b>462.628</b>	<b>188</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.243.066	2.964
Andre finansielle indtægter	398.583	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-463.926	-493
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.640.351</b>	<b>2.659</b>
Skat af årets resultat	47	77
<b>Årets resultat</b>	<b>3.640.398</b>	<b>2.736</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.640.398	2.736
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.640.398</b>	<b>2.736</b>

**Balance 30. april**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.227
2	Investeringsejendomme	<u>9.326.358</u>	<u>5.711</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.326.358</u>	<u>7.938</u>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>40.695.734</u>	<u>37.453</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>40.695.734</u>	<u>37.453</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>50.022.092</u></b>	<b><u>45.391</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	168
	Tilgodehavende selskabsskat	356.107	604
	Andre tilgodehavender	8.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.196</u>	<u>5</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>371.303</u>	<u>777</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>976.950</u>	<u>578</u>
	Værdipapirer i alt	<u>976.950</u>	<u>578</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.794</u>	<u>24</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.351.047</u></b>	<b><u>1.379</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>51.373.139</u></b>	<b><u>46.770</u></b>

## Balance 30. april

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<u>26.968.888</u>	<u>23.329</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>27.093.888</u></b>	<b><u>23.454</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>39.000</u>	<u>0</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>39.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.080.871	2.085
	Deposita	<u>240.200</u>	<u>190</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.321.071</u>	<u>2.275</u>
	Gæld til pengeinstitutter	4.072.731	1.997
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.000	18
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.608	62
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.722.736	15.617
	Anden gæld	<u>105.105</u>	<u>3.347</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.919.180</u>	<u>21.041</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.240.251</u></b>	<b><u>23.316</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>51.373.139</u></b>	<b><u>46.770</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	357.650	310
Andre finansielle omkostninger	106.276	183
	<b><u>463.926</u></b>	<b><u>493</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2015	5.711.343	3.279
Tilgang i årets løb	1.388.270	2.432
Overførsler	2.226.745	0
<b>Kostpris 30. april 2016</b>	<b><u>9.326.358</u></b>	<b><u>5.711</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>	<b><u>9.326.358</u></b>	<b><u>5.711</u></b>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum 1. maj 2015	10.189.186	10.189
<b>Kostpris 30. april 2016</b>	<b><u>10.189.186</u></b>	<b><u>10.189</u></b>
Opskrivninger 1. maj 2015	27.263.482	24.300
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.243.066	2.964
<b>Opskrivninger 30. april 2016</b>	<b><u>30.506.548</u></b>	<b><u>27.264</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>	<b><u>40.695.734</u></b>	<b><u>37.453</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Vår Invest Ejendomme ApS	Aalborg	100 %
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	125.000	125
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125</u></b>

## Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2015	23.328.490	20.593
Resultatandel	<u>3.640.398</u>	<u>2.736</u>
	<b><u>26.968.888</u></b>	<b><u>23.329</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.027.715	2.080.871	2.085
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>240.200</u>	<u>190</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.027.715</u></b>	<b><u>2.321.071</u></b>	<b><u>2.275</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.081 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 3.030 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.395 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 6.296 t.kr.



## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 180 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.