

*HP Invest Århus ApS  
H.N. Clausens Gade 15 2  
8000 Aarhus C*

*CVR-nr: 25 97 45 81*

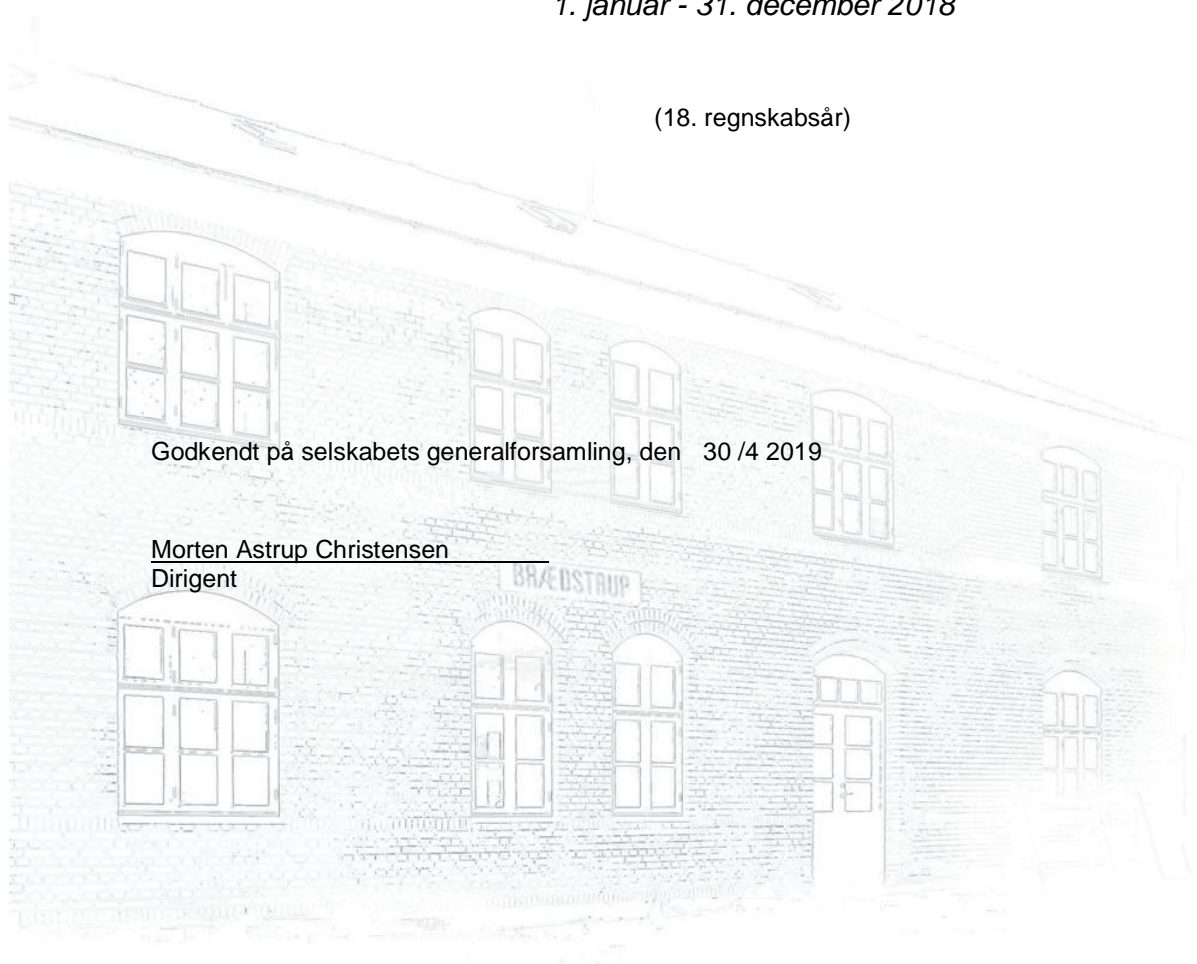
**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2018*

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30 /4 2019

Morten Astrup Christensen  
Dirigent

REGISTREREDE REVISORER  
EDEL BERTELSEN  
OLE MADSEN  
JENS ERIK LIDEGAARD



## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for HP Invest Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 01.04.2019

### Direktion

Hans Ingvard Christensen

Jonas Grosen Vognsen

Morten Astrup Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i HP Invest Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HP Invest Århus ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 Deres 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, De 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.

Brædstrup, den 01.04.2019

LIDEGAARD revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27096174

Ole Madsen  
Registreret revisor  
mne11194

**SELSKABSOPLYSNINGER**

---

**Selskabet**

HP Invest Århus ApS  
H.N. Clausens Gade 15 2  
8000 Aarhus C

E-mail: astrup@gmail.com  
CVR-nr.: 25 97 45 81  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Hans Ingvard Christensen  
Jonas Grosen Vognsen  
Morten Astrup Christensen

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Kannikegade 4-6  
8000 Aarhus C

**Ejerforhold**

Blue Bird Holding ApS, H. N. Clausens Gade 15, 3., 8000 Aarhus C  
Hans Ingvardt Christensen, Hovmarksvej 164, 8700 Horsens  
Playground Holding ApS, Vester Allé 9, 3. tv., 8000 Aarhus C

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for HP Invest Århus ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

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**

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

---



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

	2018	2017
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>159.094</b>	<b>152.619</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>159.094</b>	<b>152.619</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	207.059	-355.617
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>366.153</b>	<b>-202.998</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-70.170	-68.586
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>295.983</b>	<b>-271.584</b>
Skat af årets resultat.....	-65.186	59.733
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>230.797</b>	<b>-211.851</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	230.797	-211.851
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>230.797</b>	<b>-211.851</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**AKTIVER**

---

	2018	2017
Grunde og bygninger .....	4.357.648	4.150.587
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.357.648</b>	<b>4.150.587</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.357.648</b>	<b>4.150.587</b>
Likvide beholdninger .....	556.343	424.728
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>556.343</b>	<b>424.728</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.913.991</b>	<b>4.575.315</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**PASSIVER**

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.147.221	916.424
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.272.221</b>	<b>1.041.424</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	227.817	182.035
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>227.817</b>	<b>182.035</b>
Prioritetsgæld .....	2.230.000	2.230.000
Deposita .....	92.000	77.800
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.322.000</b>	<b>2.307.800</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	8.000	8.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.875	21.263
<b>4 Selskabsskat .....</b>	<b>19.404</b>	<b>3.570</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.051.674	1.011.223
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.091.953</b>	<b>1.044.056</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.413.953</b>	<b>3.351.856</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.913.991</b>	<b>4.575.315</b>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2018	2017
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	0	0

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	916.424	230.797	1.147.221
	<u>1.041.424</u>	<u>230.797</u>	<u>1.272.221</u>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter af kr. 1.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	2.230.000	2.230.000	0
Deposita .....	77.800	92.000	0
	<u>2.307.800</u>	<u>2.322.000</u>	<u>0</u>

	2018	2017
<b>4 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	3.570	0
Skat af årets resultat.....	19.404	3.570
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-3.570	0
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<u>19.404</u>	<u>3.570</u>

## NOTER

---

	2018	2017
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser udover det sædvanlige.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:		
	<b>Nominelt beløb af <u>pant</u></b>	<b>Bogført værdi af pantsatte <u>aktiver</u></b>
Realkreditpantebrev i ejendom for kr.	2.230.000	4.357.648