

**House Invest ApS
Skæring Hedevej 175
8250 Egå**

CVR-nr: 27 52 82 44

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016**

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. januar 2017


Dirigent, Brian Hagge

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
---------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for House Invest 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 min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 20. januar 2017

Direktion



Brian Hagge



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i House Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for House Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 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 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.

Risskov, den 20. januar 2017

RevisorHuset

godkendte revisorer a/s

CVR-nr.: 26593093


Torben Bang
registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

House Invest ApS
Skæring Hedevej 175
8250 Egå

Telefon: 86 17 95 65
E-mail: house-invest@city.dk

CVR-nr.: 27 52 82 44
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Brian Hagge

Revisor

RevisorHuset
godkendte revisorer a/s
Ravnsøvej 52
8240 Risskov

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTORESULTAT	739.907	573.943
2 Personalemkostninger	-430.146	-298.659
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-50.000
	<hr/>	<hr/>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	309.761	225.284
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.716.508	1.417.484
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	40.441
DRIFTSRESULTAT	2.026.269	1.683.209
Andre finansielle indtægter	43.790	84.748
Andre finansielle omkostninger	-160.252	-159.394
	<hr/>	<hr/>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.909.807	1.608.563
3 Skat af årets resultat	-414.164	-351.885
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	1.495.643	1.256.678
	<hr/>	<hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.495.643	1.256.678
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	1.495.643	1.256.678
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	15.720.000	12.520.000
Materielle anlægsaktiver	15.720.000	12.520.000
ANLÆGSAKTIVER	15.720.000	12.520.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	96.707
Værdipapirer og kapitalandele	0	96.707
Likvide beholdninger	995.840	1.148.590
OMSÆTNINGSAKTIVER	995.840	1.245.297
AKTIVER	16.715.840	13.765.297

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
 PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.012.128	4.516.485
4 EGENKAPITAL	6.137.128	4.641.485
Hensættelse til udskudt skat	777.123	405.145
HENSATTE FORPLIGTELSER	777.123	405.145
Prioritetsgæld	8.151.649	6.332.651
Deposita	257.023	256.434
5 Langfristede gældsforpligtelser	8.408.672	6.589.085
Kreditinstitutter	296.566	1.308.519
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.200	0
Selskabsskat	41.932	31.160
Anden gæld	66.587	47.371
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	974.632	742.532
Kortfristede gældsforpligtelser	1.392.917	2.129.582
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.801.589	8.718.667
PASSIVER	16.715.840	13.765.297
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2016	2015	
1 Selskabets hovedaktivitet			
Selskabets væsentligste aktiviteter har været ombygning/udlejning af ejendomme i og omkring Aarhus området.			
2 Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget	1	1	
Lønninger	422.296	291.753	
Andre omkostninger til social sikring	7.850	6.906	
Personaleomkostninger i alt	430.146	298.659	
3 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	41.932	46.160	
Årets regulering udskudt skat	371.978	305.725	
Regulering af skat tidligere år	254	0	
Skat af årets resultat i alt	414.164	351.885	
4 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	4.516.485	1.495.643	6.012.128
	4.641.485	1.495.643	6.137.128



NOTER

	Restgæld 31/12 2016	Dagsværdi 31/12 2016	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	8.151.649	8.151.649	7.451.649
Deposita	257.023	257.023	257.023
	<u>8.408.672</u>	<u>8.408.672</u>	<u>7.708.672</u>
6 Eventualposter mv.			
Ingen			
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld på 8.152 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 15.720 t.kr.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for House Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 27 tkr. Årets skat af praksisændringen udgør 6 tkr., medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 21 tkr.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

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

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

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.