

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

CVR-nr: 27 52 82 44

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015**

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. januar 2016



Dirigent, Brian Nagge

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 21. januar 2016

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 2015 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 Etiske 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 21. januar 2016

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

Pengeinstitut

Nordea
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor

RevisorHuset
godkendte revisorer a/s
Ravnsøvej 52
8240 Risskov

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for House Invest ApS for 2015 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.

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.

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".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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 posteringer 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Årsagen til, at afskrivningerne foretaget oven en periode, der overstiger 5 år, er, at der på erhvervelsestidspunktet forventes en indtjeningsmæssig virkning på mindst 10 år.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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 nettorealisationsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	573.943	433.345
Personaleomkostninger	-298.659	-233.744
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-50.000	-50.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	225.284	149.601
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.417.484	1.265.901
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	40.441	45.931
DRIFTSRESULTAT	1.683.209	1.461.433
Andre finansielle indtægter	84.748	23.531
Andre finansielle omkostninger	-159.394	-160.062
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.608.563	1.324.902
2 Skat af årets resultat	-351.885	-95.865
ÅRETS RESULTAT	1.256.678	1.229.037
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.256.678	1.229.037
DISPONERET I ALT	1.256.678	1.229.037

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
Goodwill	0	50.000
Immaterielle anlægsaktiver	0	50.000
3 Investeringsejendomme	12.520.000	8.510.000
Materielle anlægsaktiver	12.520.000	8.510.000
ANLÆGSAKTIVER	12.520.000	8.560.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	96.707	39.465
Værdipapirer og kapitalandele	96.707	39.465
Likvide beholdninger	1.148.590	847.079
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.245.297	886.544
AKTIVER	13.765.297	9.446.544

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	0	3.236.843
Overført resultat	4.516.485	22.965
4 EGENKAPITAL	4.641.485	3.384.808
Hensættelse til udskudt skat	405.145	99.420
HENSATTE FORPLIGTELSER	405.145	99.420
Prioritetsgæld	6.332.651	3.892.378
Deposita	256.434	155.884
5 Langfristede gældsforpligtelser	6.589.085	4.048.262
Kreditinstitutter	1.308.519	1.310.813
Selskabsskat	31.160	6.085
Anden gæld	47.371	30.081
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	742.532	567.075
Kortfristede gældsforpligtelser	2.129.582	1.914.054
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.718.667	5.962.316
PASSIVER	13.765.297	9.446.544
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets væsentligste aktiviteter har været ombygning/udlejning af ejendomme i og omkring Aarhus området.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	46.160	6.085
Udskudt skat	305.725	89.780
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	351.885	95.865
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Investeringsejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		8.101.519
Tilgang i årets løb		2.592.516
		<hr/>
Kostpris 31. december 2015		10.694.035
		<hr/>
Opskrivninger, primo		2.754.048
Årets opskrivninger		789.559
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015		3.543.607
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo		-2.345.567
Korrektion af tidligere nedskrivning		627.925
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		-1.717.642
		<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt		12.520.000
		<hr/> <hr/>

NOTER

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overkurs ved emission	3.236.843	-3.236.843	0	0
Overført resultat	22.964	3.236.843	1.256.678	4.516.485
	<u>3.384.807</u>	<u>0</u>	<u>1.256.678</u>	<u>4.641.485</u>

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	6.332.651	6.332.651	6.332.651
Deposita	256.434	256.434	256.434
	<u>6.589.085</u>	<u>6.589.085</u>	<u>6.589.085</u>

2015

2014

6 Eventualposter mv.

Ingen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld på 6.333 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.520 t.kr.

