

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

House Invest ApS
Skæring Hedevej 408
8250 Egå

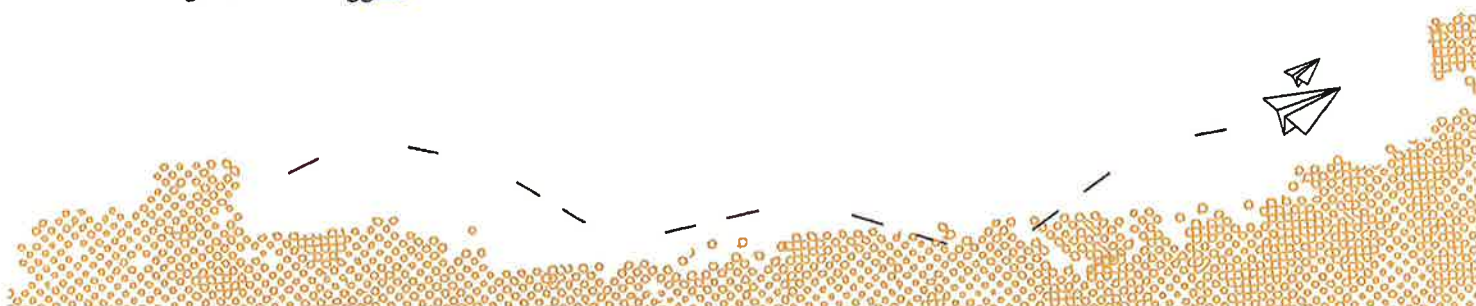
CVR-nr: 27 52 82 44

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. januar 2020


Dirigent, Brian Hagge



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for House Invest ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 23. januar 2020

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 2019 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.

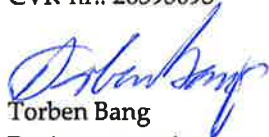
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 23. januar 2020

RevisorHuset
godkendte revisorer a/s
CVR-nr.: 26593093



Torben Bang
Registreret revisor
mne15370

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

House Invest ApS
Skæring Hedevej 408
8250 Egå

Telefon: 86 17 95 65
E-mail: house-Invest@outlook.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

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ombygning, udlejning samt køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTORESULTAT	827.610	930.011
1 Personaleomkostninger	-419.880	-426.814
Andre driftsomkostninger	0	-403.552
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	407.730	99.645
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.164.556	-23.634
DRIFTSRESULTAT	1.572.286	76.011
Andre finansielle omkostninger	-284.487	-257.457
RESULTAT FØR SKAT	1.287.799	-181.446
Skat af årets resultat	-283.322	40.842
ÅRETS RESULTAT	1.004.477	-140.604
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overført resultat	893.877	-248.604
DISPONERET I ALT	1.004.477	-140.604

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	24.260.000	16.910.000
Materielle anlægsaktiver	24.260.000	16.910.000
ANLÆGSAKTIVER	24.260.000	16.910.000
Selskabsskat	22.000	14.000
Tilgodehavender	22.000	14.000
Likvide beholdninger	0	1.717.912
OMSÆTNINGSAKTIVER	22.000	1.731.912
AKTIVER	24.282.000	18.641.912

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
 PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.647.466	5.753.589
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
2 EGENKAPITAL	6.883.066	5.986.589
Hensættelse til udskudt skat	997.055	713.719
HENSATTE FORPLIGTELSER	997.055	713.719
Prioritetsgæld	12.701.312	9.310.950
Deposita	284.869	252.749
3 Langfristede gældsforpligtelser	12.986.181	9.563.699
Kreditinstitutter	568.539	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	11.980
Anden gæld	66.994	104.073
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.780.165	2.261.852
Kortfristede gældsforpligtelser	3.415.698	2.377.905
GÆLDSFORPLIGTELSER	16.401.879	11.941.604
PASSIVER	24.282.000	18.641.912
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019	2018
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	411.853	420.773
Andre omkostninger til social sikring	8.027	6.041
Personaleomkostninger i alt	419.880	426.814

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	5.753.589	0	893.877	6.647.466
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	-108.000	110.600	110.600
	<u>5.986.589</u>	<u>-108.000</u>	<u>1.004.477</u>	<u>6.883.066</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9.310.950	12.701.312	11.533.288
Deposita	252.749	284.869	0
	<u>9.563.699</u>	<u>12.986.181</u>	<u>11.533.288</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld på 12.701 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 24.260 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for House Invest ApS for 2019 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.

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle 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.

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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi.

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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