

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

HP Invest Viby ApS

Michael Drewsens Vej 21, 8270 Højberg

CVR-nr. 29 31 48 45

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14/9 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for HP Invest Viby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. september 2016

Direktion

Katharina Sjölin Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HP Invest Viby ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HP Invest Viby ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen, hvormed selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven.

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.

Aarhus, den 14. september 2016

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HP Invest Viby ApS
Michael Drewsens Vej 21
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 29 31 48 45
Hjemsteds-
kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Katharina Sjölin Andersen

Revision

Rådgivning & Revision A/S
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme samt udlejning af ejendomme og investering i associerede selskaber.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK -513.297 anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har ved kapitaludvidelse og frasalg af ejendom sikret den fornødne likviditet til at sikre selskabets drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Årsrapporten for HP Invest Viby ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt ejendommens faktiske lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag af ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af investeringsejendomme. For 2015/16 er anvendt et forrentningskrav for investerings-ejendomme på mellem 13,0 % og 15,0 %.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat 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 opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttotab / -fortjeneste		-10.333	252.901
Personaleomkostninger	1	0	0
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-400.000	25.000
Driftsresultat		-410.333	277.901
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		0	36.948
Finansielle indtægter		0	34.286
Finansielle omkostninger		-102.964	-183.497
Resultat før skat		-513.297	165.638
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-513.297	165.638
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		-513.297	165.638
Disponeret i alt		-513.297	165.638

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016	2015
Investeringsjendomme		1.300.000	3.775.000
Materielle anlægsaktiver	2	1.300.000	3.775.000
Anlægsaktiver		1.300.000	3.775.000
Likvide beholdninger		44.296	83.065
Omsætningsaktiver		44.296	83.065
Aktiver i alt		1.344.296	3.858.065

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		2.260.000	1.860.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		-2.269.326	-1.756.029
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	3	-9.326	103.971
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Prioritetsgæld	4	1.299.952	3.022.458
Deposita lejere		31.650	80.706
Langfristede gældsforpligtelser		1.331.602	3.103.164
Kortfristet del af langfristet gæld	4	11.794	27.895
Gæld til pengeinstitutter		0	600.584
Selskabsskat		0	0
Gæld til kapitalejere		5.726	17.951
Anden gæld		4.500	4.500
Kortfristede gældsforpligtelser		22.020	650.930
Gældsforpligtelser		1.353.622	3.754.094
Passiver i alt		1.344.296	3.858.065
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli		4.592.387
Årets tilgang		0
Årets afgang		<u>-3.097.475</u>
Kostpris 30. juni		<u>1.494.912</u>
Værdireguleringer 1. januar		-817.387
Tilbageført værdiregulering i forbindelse med salg		1.022.475
Årets værdiregulering		<u>-400.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-194.912</u>
Afskrivninger 1. juli		0
Årets afskrivninger		<u>0</u>
Afskrivninger 30. juni		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>1.300.000</u>

Offentlig ejendomsvurdering på ejendomme udgør DKK 1.300.000.

Ved alternativ anvendelse af krav til forrentning ved værdiansættelse efter den afkastbaserede model, ville den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene pr. 30. juni 2016 kunne måles i henhold til nedenstående oversigt:

<u>Ændring i forrentningskrav</u>	<u>Ned/ opskrivning</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Forskel til bogført værdi</u>
1,00%	-279.912	1.215.000	-85.000
0,50%	-239.912	1.255.000	-45.000
0,00%	-194.912	1.300.000	0
-0,50%	-149.912	1.345.000	45.000
-1,00%	-94.912	1.400.000	100.000

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli	1.860.000	0	-1.756.029	0	103.971
Kapitalforhøjelse	400.000				400.000
Årets resultat		0	-513.297		-513.297
Udbetalt udbytte				0	0
Henlagt til udbytte			0	0	0
Egenkapital 30. juni	2.260.000	0	-2.269.326	0	-9.326

Bevægelser på anpartskapitalen:

Anpartskapital ved stiftelse	200.000
Kapitalforhøjelse 1/12 2013	910.000
Kapitalforhøjelse 3/3 2015	750.000
Kapitalforhøjelse 4/1 2016	400.000
Anpartskapital ultimo	<u>2.260.000</u>

	2016	2015
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld		
Forfalder efter 5 år	1.250.991	2.906.735
Mellem 1 og 5 år	48.961	115.723
Langfristet del	1.299.952	3.022.458
Inden for 1 år	11.794	27.895
	<u>1.311.746</u>	<u>3.050.353</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der afgivet følgende pant:

Ejerpantebreve på nom. DKK 600.000 med pant i Bredgade 17-19, Langå.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

katharina andersen

direktør

Serienummer: CVR:29314845-RID:20586809

IP: 83.89.26.142

14-09-2016 kl. 13:53:42 UTC

NEM ID 

Jens Fahlberg

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:30359443

IP: 93.0.173.246

14-09-2016 kl. 14:17:00 UTC

NEM ID 

katharina andersen

dirigent

Serienummer: CVR:29314845-RID:20586809

IP: 83.89.26.142

16-09-2016 kl. 06:48:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HGEXE-2WIND-MZE1T-NCXZ2-7ECHP-0YBV6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>