

HKP Ejendomsinvest ApS

c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 31 89 09 34



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. december 2016

Som dirigent:



.....

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for HKP Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 20. november 2016

Direktion:



Anette Kjærulff Nielsen



Orla Dambo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i HKP Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HKP Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Horsens, den 20. november 2016

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	HKP Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr., by	c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	31 89 09 34
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Anette Kjærulff Nielsen Orla Dambo
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 5.434.569 kr. og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 14.312.816 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	4.435.238	2.907.207
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.540.540	8.000.000
	Resultat før finansielle poster	7.975.778	10.907.207
2	Finansielle indtægter	1.506	8.742
3	Finansielle omkostninger	-1.009.888	-1.163.616
	Resultat før skat	6.967.396	9.752.333
	Skat af årets resultat	-1.532.827	-2.172.322
	Årets resultat	<u>5.434.569</u>	<u>7.580.011</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	5.434.569	7.580.011
		<u>5.434.569</u>	<u>7.580.011</u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	50.900.000	51.317.190
		<u>50.900.000</u>	<u>51.317.190</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.900.000</u>	<u>51.317.190</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	265.285
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	75.782	295.192
	Andre tilgodehavender	158.545	46.346
	Periodeafgrænsningsposter	112.506	62.865
		<u>346.833</u>	<u>669.688</u>
	Likvide beholdninger	3.468.322	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.815.155</u>	<u>669.688</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>54.715.155</u></u>	<u><u>51.986.878</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	14.187.816	8.753.247
	Egenkapital i alt	14.312.816	8.878.247
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.820.196	1.752.197
	Hensatte forpligtelser i alt	2.820.196	1.752.197
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	28.000.000	39.000.000
		28.000.000	39.000.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.000.000	0
	Gæld til banker	0	562.126
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.998	130.208
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.173.085	0
	Skyldig selskabsskat	464.828	411.790
	Anden gæld	907.232	1.252.310
		9.582.143	2.356.434
	Gældsforpligtelser i alt	37.582.143	41.356.434
	PASSIVER I ALT	54.715.155	51.986.878

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	1.173.236	1.298.236
Årets resultat	0	7.580.011	7.580.011
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	8.753.247	8.878.247
Årets resultat	0	5.434.569	5.434.569
Egenkapital 30. september 2016	125.000	14.187.816	14.312.816

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HKP Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Selskabets ejendomme værdiansættes ud fra et forrentningskrav, der tager udgangspunkt i beliggenhed og ejendommenes stand. Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et forrentningskrav på 7% - 9%.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendommenes driftsudgifter, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.506	8.742
	<u>1.506</u>	<u>8.742</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	25.376	0
Andre finansielle omkostninger	984.512	1.163.616
	<u>1.009.888</u>	<u>1.163.616</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringsejen domme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	43.317.190
Afgang i årets løb	-3.957.730
Kostpris 30. september 2016	<u>39.359.460</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	8.000.000
Årets opskrivning	3.540.540
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>11.540.540</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>50.900.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 20.000 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Investeringsselskabet OD ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banken, 30.000 t.kr., er der stillet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 50.900 t.kr.