

HKP Ejendomsinvest ApS

c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10T, st. th., 8270 Højbjerg

CVR-nr. 31 89 09 34

Årsrapport

for 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2020

Dirigent:

.....
Anette Kjærulff Nielsen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HKP Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 16. december 2020
Direktion:

.....
Anette Kjærulff Nielsen

.....
Orla Dambo

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HKP Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HKP Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 16. december 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsautoriseret revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	HKP Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr., by	c/o Boax Ejendomme Axel Gruhns Vej 10T, st. th., 8270 Højbjerg
CVR-nr.	31 89 09 34
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Anette Kjærulff Nielsen Orla Dambo
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

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 2019/20 udviser et overskud på 484.635 kr. mod et underskud på 567.774 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 16.944.678 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling, som følge af Covid-19 eller andre omstændigheder.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	490.312	1.140.499
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.650.000
	Resultat før finansielle poster	490.312	-509.501
2	Finansielle indtægter	219.301	114.413
	Finansielle omkostninger	-92.694	-332.706
	Resultat før skat	616.919	-727.794
	Skat af årets resultat	-132.284	160.020
	Årets resultat	484.635	-567.774
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	12.500.000	0
	Overført resultat	-12.015.365	-567.774
		484.635	-567.774

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	9.750.000	9.750.000
		<u>9.750.000</u>	<u>9.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.750.000</u>	<u>9.750.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	48.722
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.386.377	12.632.668
	Andre tilgodehavender	41.151	74.108
		<u>12.427.528</u>	<u>12.755.498</u>
	Likvide beholdninger	<u>106.099</u>	<u>8.028</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.533.627</u>	<u>12.763.526</u>
	AKTIVER I ALT	<u>22.283.627</u>	<u>22.513.526</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.319.678	16.335.043
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.500.000	0
		<u>16.944.678</u>	<u>16.460.043</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	935.500	888.400
		<u>935.500</u>	<u>888.400</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>935.500</u>	<u>888.400</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Långfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	3.430.000	3.460.500
		<u>3.430.000</u>	<u>3.460.500</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	570.000	525.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	50.000
	Skyldig selskabsskat	88.374	967.680
	Anden gæld	289.075	161.903
		<u>973.449</u>	<u>1.704.583</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.403.449</u>	<u>5.165.083</u>
	PASSIVER I ALT	<u>22.283.627</u>	<u>22.513.526</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	16.902.817	17.027.817
Overført via resultatdisponering	0	-567.774	-567.774
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	16.335.043	16.460.043
Overført via resultatdisponering	0	-12.015.365	484.635
Egenkapital 30. september 2020	125.000	4.319.678	16.944.678

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HKP Ejendomsinvest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg, hvilket omfatter huslejeindtægter, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendommenes drift og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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.

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

kr.	2019/20	2018/19
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	218.199	114.413
Andre finansielle indtægter	1.102	0
	<u>219.301</u>	<u>114.413</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2019		6.550.490
Kostpris 30. september 2020		6.550.490
Opskrivninger 1. oktober 2019		3.199.510
Opskrivninger 30. september 2020		3.199.510
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>9.750.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets ejendomme er beliggende i Horsens kommune.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som er vurderet til 6,8 - 8,0 % for selskabets erhvervs ejendomme.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 9.750 t.kr. pr. 30. september 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 308 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 329 t.kr.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.150 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Investeringselskabet 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, 4.000 t.kr., er der stillet pant for nom. 14.000 t.kr. i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 9.750 t.kr.

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.”

Anette Kjærulff Nielsen

Direktion

På vegne af: HKP Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-12-16 09:54:02Z

NEM ID 

Anette Kjærulff Nielsen

Dirigent

På vegne af: HKP Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-909253440104

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-12-16 09:54:02Z

NEM ID 

Orla Dambo

Direktion

På vegne af: HKP Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-270129286375

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-12-16 14:18:21Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:127425778488

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-12-16 14:27:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HKYUW-SYUTB-HY14J-EWXIP-PF3M7-KZC7Z

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>