

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 2021 - 30. september 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2023

Dirigent:

.....
Anette Kjærulff Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	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 2021 - 30. september 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 30. marts 2023
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 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 30. marts 2023
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 2021 - 30. september 2022
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 2021/22 udviser et overskud på 531.850 kr. mod et overskud på 810.454 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 5.786.983 kr.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	601.797	645.905
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	150.000	400.000
	Resultat før finansielle poster	751.797	1.045.905
2	Finansielle indtægter	36.788	65.115
3	Finansielle omkostninger	-106.726	-72.057
	Resultat før skat	681.859	1.038.963
	Skat af årets resultat	-150.009	-228.509
	Årets resultat	531.850	810.454
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	531.850	810.454
		531.850	810.454

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	10.300.000	10.150.000
		<u>10.300.000</u>	<u>10.150.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.300.000</u>	<u>10.150.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.968.224	0
	Andre tilgodehavender	31.413	15.318
		<u>2.999.637</u>	<u>15.318</u>
	Likvide beholdninger	<u>66</u>	<u>49.588</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.999.703</u>	<u>64.906</u>
	AKTIVER I ALT	<u>13.299.703</u>	<u>10.214.906</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.661.983	5.130.133
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	<u>5.786.983</u>	<u>5.255.133</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.106.733	1.073.733
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.106.733</u>	<u>1.073.733</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.770.144	0
		<u>5.770.144</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	342.000	0
	Gæld til banker	0	3.002.599
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.601	26.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	543.288
	Skyldig samskønningsbidrag	117.009	90.276
	Anden gæld	153.233	222.878
		<u>635.843</u>	<u>3.886.040</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.405.987</u>	<u>3.886.040</u>
	PASSIVER I ALT	<u>13.299.703</u>	<u>10.214.906</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	4.319.679	12.500.000	16.944.679
Overført via resultatdisponering	0	810.454	0	810.454
Udloddet udbytte	0	0	-12.500.000	-12.500.000
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	5.130.133	0	5.255.133
Overført via resultatdisponering	0	531.850	0	531.850
Egenkapital				
30. september 2022	125.000	5.661.983	0	5.786.983

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HKP Ejendomsinvest ApS for 2021/22 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings- ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags- værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem- tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven- der.

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 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 tilgodehaven- de.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amor- tiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så for- skellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksis- terer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer pri- sen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

kr.	2021/22	2020/21
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	36.788	64.826
Andre finansielle indtægter	0	289
	<u>36.788</u>	<u>65.115</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	6.117
Andre finansielle omkostninger	106.726	65.940
	<u>106.726</u>	<u>72.057</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2021		<u>6.550.490</u>
Kostpris 30. september 2022		<u>6.550.490</u>
Opskrivninger 1. oktober 2021		3.599.510
Årets opskrivning		150.000
Opskrivninger 30. september 2022		<u>3.749.510</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022		<u><u>10.300.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

5 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.

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som er vurderet til 7,0 - 8,0 % for selskabets erhvervsjendomme.

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

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 10.300 t.kr. pr. 30. september 2022. 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 332 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 356 t.kr.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.549 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Afledte finansielle instrumenter

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	10.300.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	150.000
Dagsværdiniveau	3

8 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.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.231 t.kr. er der stillet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 10.300 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: 56c6114f-c2db-4843-98b2-db0adcd1e53b

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-30 07:44:28 UTC



Anette Kjærulff Nielsen

Dirigent

På vegne af: HKP Ejendomsinvest ApS

Serienummer: 56c6114f-c2db-4843-98b2-db0adcd1e53b

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-30 07:44:28 UTC



Orla Dambo

Direktion

På vegne af: HKP Ejendomsinvest ApS

Serienummer: 6597cd3e-2310-4ba8-bd36-7ea1d936afa9

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-03-30 13:46:31 UTC



Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-30 13:48:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: VC2Q1-CV100-02TK8-ZOQ1H-8JBBH-C2XCQ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>