

HPA Invest Holding ApS

Christian Winthers Vej 19, 1., 1860 Frederiksberg C

CVR-nr. 34 07 79 75

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2019.

Henrik Priisholm Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for HPA Invest Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 18. februar 2019

Direktion

Henrik Priisholm Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i HPA Invest Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HPA Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, 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 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.

Aarhus, den 18. februar 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | HPA Invest Holding ApS Christian Winthers Vej 19, 1. 1860 Frederiksberg C |
| | CVR-nr.: 34 07 79 75 |
| | Stiftet: 5. december 2011 |
| | Hjemsted: Frederiksberg |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 7. regnskabsår |
| Direktion | Henrik Priisholm Andersen, direktør |
| Revisor | BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj |
| Bankforbindelse | Nordjyske Bank, Frederiksborggade 1 1. th., 1360 København K |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af aktier og/eller anpartar i helt eller delvist ejede datterselskaber, samt enhver aktivitet der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed. Derudover skal selskabet drive virksomhed ved handel med både fast ejendom, løsøre og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 185.207 kr. mod 111.395 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -277.720 kr. mod 174.825 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HPA Invest Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrugt samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger afskrives over 50 år med en restværdi på 50 %.

Tekniske installationer afskrives over 10 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2017/18</u> kr. | <u>2016/17</u> kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 185.207 | 111.395 |
| 1 Personaleomkostninger | -46.704 | -150.000 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -36.497 | -10.605 |
| Driftsresultat | 102.006 | -49.210 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 0 | 561 |
| Andre finansielle indtægter | 43.283 | 301.508 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -500.959 | -28.516 |
| Resultat før skat | -355.670 | 224.343 |
| Skat af årets resultat | 77.950 | -49.518 |
| Årets resultat | -277.720 | 174.825 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 54.000 | 52.900 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 121.925 |
| Disponeret fra overført resultat | -331.720 | 0 |
| Disponeret i alt | -277.720 | 174.825 |

Balance 30. september

| Aktiver | 2018 | 2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | 2.635.367 | 2.046.945 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.635.367</u> | <u>2.046.945</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>2.635.367</u> | <u>2.046.945</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 13.250 |
| Udsudte skatteaktiver | 65.700 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 16.522 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 46.253 | 251.253 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10.770 | 3.272 |
| Tilgodehavender i alt | <u>139.245</u> | <u>267.775</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>1.307.960</u> | <u>1.503.250</u> |
| Værdipapirer i alt | <u>1.307.960</u> | <u>1.503.250</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.447.205</u> | <u>1.771.025</u> |
| Aktiver i alt | <u>4.082.572</u> | <u>3.817.970</u> |

Balance 30. september

| Passiver | 2018 | 2017 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | 2.005.425 | 2.337.145 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 54.000 | 52.900 |
| Egenkapital i alt | <u>2.159.425</u> | <u>2.490.045</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | <u>0</u> | <u>12.250</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>0</u> | <u>12.250</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 46.500 | 46.500 |
| Selskabsskat | <u>0</u> | <u>23.284</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>46.500</u> | <u>69.784</u> |
| Gæld til pengeinstitutter | 986.224 | 529.558 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 16.000 | 58.605 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 738.549 | 615.528 |
| Selskabsskat | 16.625 | 25.119 |
| Anden gæld | <u>119.249</u> | <u>17.081</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.876.647</u> | <u>1.245.891</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>1.923.147</u> | <u>1.315.675</u> |
| Passiver i alt | <u>4.082.572</u> | <u>3.817.970</u> |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|------------------|------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 45.000 | 150.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.704 | 0 |
| | 46.704 | 150.000 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| | | |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 2.057.550 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 624.919 | 2.057.550 |
| Kostpris ultimo | 2.682.469 | 2.057.550 |
| | | |
| Regulering til dagsværdi primo | -10.605 | 0 |
| Årets afskrivninger | -36.497 | -10.605 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | -47.102 | -10.605 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 2.635.367 | 2.046.945 |
| | | |
| 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| <p>Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.024 t.kr.</p> | | |