

# HYP I ApS

Torvet 1A  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
10. maj 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/06/2018**

---

**Ole E. Mortensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
-------------------------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

HYP I ApS  
Torvet 1A  
8600 Silkeborg

CVR-nr: 38635522  
Regnskabsår: 10/05/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 33963556  
P-enhed: 1017195081

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HYP I ApS for regnskabsåret 10. maj – 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. maj – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22/05/2018

## Direktion

Søren Krarup

Ole Elmegaard Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HYP I ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HYP I ApS for regnskabsåret 10. maj 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. maj 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, 22/05/2018

Thorsten Jørgensen , mne31431  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af indtægter fra udlejning af ejendomme, som måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter, med fradrag af eksterne udgifter vedrørende selskabets drift, herunder udgifter til drift af ejendomme.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

HYP I ApS indgår i en sambeskatning med sit moderselskab og dets helejede danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Selskabsskat 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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 10. maj 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>180.712</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>180.712</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-94.731
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>85.981</b>
Skat af årets resultat .....		-18.915
<b>Årets resultat</b> .....		<b>67.066</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		67.066
<b>I alt</b> .....		<b>67.066</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		9.508.448
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>9.508.448</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>9.508.448</b>
Andre tilgodehavender .....		5.626
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.626</b>
Likvide beholdninger .....		232.452
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>238.078</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.746.526</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		100.000
Overført resultat .....		2.327.066
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.427.066</b>
Udskudt skat .....		7.715
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.439.518
Ansvarlig lånekapital .....		474.991
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.922.224</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		91.160
Skyldig selskabsskat .....		11.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		294.876
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>397.236</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>7.319.460</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.746.526</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Heri indgår renter til tilknyttede virksomheder	9.991
	<b>9.991</b>

## 2. Materielle aktiver i alt

### Investeringsejendomme

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,3% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,8 MDKK. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1 MDKK.

Størrelsen på ejendommene udgør 656 m<sup>2</sup>, der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Horsens.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene.

## 3. Langfristede forpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	6.530.678	91.160	6.439.518	6.058.985
Ansvarlig lånekapital	474.991	0	474.991	474.991
	<b>7.005.669</b>	<b>91.160</b>	<b>6.914.509</b>	<b>6.533.976</b>

## 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at eje ejendommen beliggende Smedegade 14B, 8700 Horsens samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

## **5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 2.

Afkastkrav er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav.

## **6. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med sin modervirksomhed . Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom.

## **7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet kautionerer for 2 søsterselskaber til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut. Samlet restgæld på 51,5 MDKK.