

HYP III ApS

Torvet 1A
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/05/2020

Kasper Thordahl Kronborg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HYP III ApS
Torvet 1A
8600 Silkeborg

CVR-nr: 39009587
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for HYP III ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27/05/2020

Direktion

Klaus Skovsen

Søren Krarup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HYP III ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HYP III ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Silkeborg, 27/05/2020

Heidi Julitta Østergaard Jensen , mne34163
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 III 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 renoveringsarbejder 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 acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.475.575	1.775.821
Resultat af ordinær primær drift		1.475.575	1.775.821
Øvrige finansielle omkostninger	1	-872.904	-631.978
Ordinært resultat før skat		602.671	1.143.843
Skat af årets resultat		-132.506	-251.504
Årets resultat		470.165	892.339
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		470.165	892.339
I alt		470.165	892.339

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		35.215.814	35.191.791
Materielle anlægsaktiver i alt	2	35.215.814	35.191.791
Anlægsaktiver i alt		35.215.814	35.191.791
Andre tilgodehavender		56.111	91.477
Tilgodehavender i alt		56.111	91.477
Likvide beholdninger		504.935	349.035
Omsætningsaktiver i alt		561.046	440.512
Aktiver i alt		35.776.860	35.632.303

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		9.512.504	9.042.339
Egenkapital i alt		9.612.504	9.142.339
Gæld til realkreditinstitutter		23.841.423	23.736.138
Ansvarlig lånekapital		500.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	24.341.423	24.736.138
Gæld til realkreditinstitutter		380.735	326.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.324	19.207
Skyldig selskabsskat		132.506	251.504
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		735.368	731.424
Ansvarlig lånekapital		535.000	425.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.822.933	1.753.826
Gældsforpligtelser i alt		26.164.356	26.489.964
Passiver i alt		35.776.860	35.632.303

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	100.000	9.042.339	9.142.339
Årets resultat	0	470.165	470.165
Egenkapital, ultimo	100.000	9.512.504	9.612.504

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2017/2018 kr.
Heri indgår renter til tilknyttede virksomheder	0	69.904
	0	69.904

2. Materielle anlægsaktiver 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 4,75% pr. 31.12.2019 (2018: 5%). En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,4 MDKK. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,1 MDKK.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 1,7 MDKK. Størrelsen på ejendommene udgør 2.501 m², der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Vejle.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	24.222.158	380.735	23.841.423	22.275.468
Ansvarlig lånekapital	1.035.000	535.000	500.000	0
	25.257.158	915.735	24.341.423	22.275.468

4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets formål er at eje ejendommen beliggende Strandvejen 59-63, 7120 Vejle, ejerlejlighed nr. 3-23, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens tomgang af lejemål for nuværende er begrænset samt det faktum at lejerne har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3-6 måneders leje.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med LE Kristiansen Formue Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2019 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 35,2 MDKK.

Selskabet kautionerer for 4 søsterselskaber til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut. Samlet restgæld på 86,7 MDKK. Samlet regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger på 161,8 MDKK.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0