



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

H.S.P. INVEST APS

ÅRSRAPPORT

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. marts 2015

Ole Mathorne Røjkjær

CVR-NR. 25 02 17 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	H.S.P. Invest ApS Højvænget 3 8330 Beder
	CVR-nr.: 25 02 17 89 Stiftet: 15. november 1999 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2013 - 30. september 2014
Direktion	Ole Mathorne Røjkjær
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Oddervej 64 8270 Højbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for H.S.P. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 31. marts 2015

Direktion

Ole Mathorne Røjkjær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i H.S.P. Invest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for H.S.P. Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en boligejendom.

Selskabets ejendom har i tidligere år været værdiansat for højt. Værdien skønnes således, at have været ca. 450 tkr. for høj. Fejlen er korrigeret primo i egenkapitalen og sammenligningstallene er tilpasset.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H.S.P. Invest ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Fundamentale fejl

Grundet fejl i beregningsgrundlaget har selskabet i 2012/13 værdiansat sin investeringsejendom til en værdi, som skønnes at være ca. 450 tkr. for høj.

Fejlen er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af fejlen udgør en formindskelse af balancesummen med 333 tkr. og en tilsvarende formindskelse af egenkapitalen på 333 tkr.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2013/14 kr.	2012/13 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		104.457	120
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-17.737	-15
Værdiregulering af gæld i investeringsejendom.....		-15.760	0
Andre finansielle indtægter.....		213	0
Andre finansielle omkostninger.....		-36.073	-41
RESULTAT FØR SKAT		35.100	64
Skat af årets resultat.....	1	-458	-15
ÅRETS RESULTAT		34.642	49
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		34.642	49
I ALT		34.642	49

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....		2.350.000	2.350
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.350.000	2.350
ANLÆGSAKTIVER.....		2.350.000	2.350
Andre tilgodehavender.....		9.353	19
Tilgodehavender.....		9.353	19
Likvider.....		29.347	99
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		38.700	118
AKTIVER.....		2.388.700	2.468
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		18.189	-16
EGENKAPITAL.....	3	143.189	109
Hensættelse til udskudt skat.....		58.489	75
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		58.489	75
Realkreditgæld.....		1.333.744	1.384
Lejedesposita.....		58.190	57
Selskabsskat.....		15.895	0
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.407.829	1.441
Kortfristet del af langfristet gæld.....		68.000	66
Mellemregning tilknyttede virksomheder.....		21.064	20
Anden gæld.....		690.129	757
Kortfristede gældsforpligtelser.....		779.193	843
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.187.022	2.284
PASSIVER.....		2.388.700	2.468
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Skat af årets resultat.....	16.616	20	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-4	
Regulering af udskudt skat.....	-16.158	-1	
	458	15	

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2013.....	2.037.998
Tilgang.....	17.738
Kostpris 30. september 2014.....	2.055.736
Opskrivninger 1. oktober 2013.....	312.002
Årets opskrivninger.....	-17.738
Opskrivninger 30. september 2014.....	294.264
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014.....	2.350.000

Egenkapital

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013.....	125.000	317.297	442.297
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		-333.750	-333.750
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2013.....	125.000	-16.453	108.547
Forslag til årets resultatdisponering.....		34.642	34.642
Egenkapital 30. september 2014.....	125.000	18.189	143.189

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Eventualposter mv.

4

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed O.M.R. Holding ApS og søstervirksomhed Mathorne VVS ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab O.M.R. Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.401 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 2.350 tkr.