

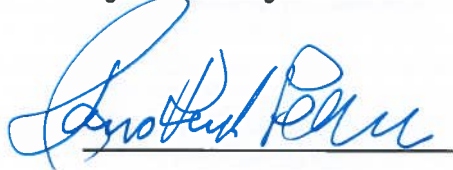
H.K.P. Morud ApS

Provstebakken 7, 5500 Middelfart

CVR-nr. 24 24 35 40

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21/02 2018



Hans Kurt Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for H.K.P. Morud 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

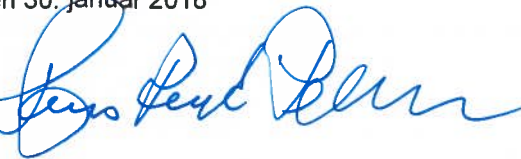
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, den 30. januar 2018

Direktion



Hans Kurt Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i H.K.P. Morud ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.K.P. Morud ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

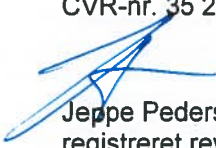
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 30. januar 2018

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Jeppe Pedersen
registreret revisor
MNE-nr. MNE33677

Selskabsoplysninger

Selskabet

H.K.P. Morud ApS
Provstebakken 7
5500 Middelfart

CVR-nr.: 24 24 35 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Middelfart

Direktion

Hans Kurt Pedersen

Revisor

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er opkøb og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5%.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget i den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres.

Der henvises til noterne 3 og 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 635.016, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 6.111.999.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er opført til en markedsværdi, der er beregnet ud fra et gennemsnitligt afkast på 6-7 % p.a. Ledelsen anser afkastet for forventeligt i forhold til ejendommenes beliggenhed.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.759.250	1.748
Personaleomkostninger	1	-120.247	-219
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-30.699	-25
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	773
Resultat før finansielle poster		1.608.304	2.277
Finansielle omkostninger		-794.888	-1.890
Resultat før skat		813.416	387
Skat af årets resultat	2	-178.400	-86
Årets resultat		635.016	301
Foreslået udbytte		105.800	103
Overført resultat		529.216	198
		635.016	301

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	30.730.570	29.895
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	4	83.693	84
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	143.457	154
Materielle anlægsaktiver		30.957.720	30.133
Anlægsaktiver i alt		30.957.720	30.133
Andre tilgodehavender		11.158	0
Selskabsskat		0	114
Periodeafgrænsningsposter		51.976	51
Tilgodehavender		63.134	165
Likvide beholdninger		65.458	53
Omsætningsaktiver i alt		128.592	218
Aktiver i alt		31.086.312	30.351

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		145.440	145
Overført resultat		5.860.759	5.332
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103
Egenkapital		6.111.999	5.580
Hensættelse til udskudt skat		464.000	400
Hensatte forpligtelser i alt		464.000	400
Banker		1.316.994	1.713
Gæld til realkreditinstitutter		19.535.474	20.054
Langfristede gældsforpligtelser	5	20.852.468	21.767
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	709.000	668
Kreditinstitutter		812.084	167
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.325.016	1.019
Selskabsskat		14.400	0
Anden gæld		797.345	750
Kortfristede gældsforpligtelser		3.657.845	2.604
Gældsforpligtelser i alt		24.510.313	24.371
Passiver i alt		31.086.312	30.351
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	145.440	5.331.543	103.400	5.580.383
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	529.216	105.800	635.016
Egenkapital 31. december	145.440	5.860.759	105.800	6.111.999

Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	120.000	188
Pensioner	0	27
Andre omkostninger til social sikring	247	4
	<u>120.247</u>	<u>219</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	114.400	0
Årets udskudte skat	64.000	86
	<u>178.400</u>	<u>86</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		28.659.591
Tilgang i årets løb		<u>831.660</u>
Kostpris 31. december		<u>29.491.251</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>1.239.319</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>1.239.319</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u><u>30.730.570</u></u>

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliger, som alle er klassificeret som boliglejemaal. Investeringsejendommene er beliggende på Fyn primært Morud.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet er de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme på Fyn.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	0,50%	Basis	-0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,00	6,50	6,00
Dagsværdi	28.640.278	30.730.570	33.169.244
Ændring i dagsværdi	-2.090.292	0	2.438.674

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	83.693	179.974
Tilgang i årets løb	0	47.500
Afgang i årets løb	0	-35.000
Kostpris 31. december	<u>83.693</u>	<u>192.474</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	25.818
Årets afskrivninger	0	30.782
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-7.583
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>49.017</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>83.693</u>	<u>143.457</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banker	1.870.917	1.504.994	188.000	453.000
Gæld til realkreditinstitutter	20.566.312	20.056.474	521.000	17.335.000
	<u>22.437.229</u>	<u>21.561.468</u>	<u>709.000</u>	<u>17.788.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til en hver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 6,5% Vi henviser til note 3, hvor følsomheden i afkastet er beskrevet.

Ud over ændring i afkastkravet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger mv. ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

7 Eventualposter m.v.

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.056 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 29.899.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.725.000 i ovenstående grunde og bygninger, som ligger til sikkerhed for engagements med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.K.P. Morud ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 mv.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, 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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.