

## **HKP. Morud ApS**

Provstebakken 7, 5500 Middelfart

**CVR-nr. 24 24 35 40**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 20. april 2020

---

Hans Kurt Pedersen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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 2019 for HKP. 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 16. marts 2020

### Direktion

Hans Kurt Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i HKP. Morud ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for HKP. Morud ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 16. marts 2020

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne33677

## Selskabsoplysninger

Selskabet	HKP. Morud ApS Provstebakken 7 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 24 24 35 40
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	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 7,00%.

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 4 og 7.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 574.817, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 7.182.524.

### 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	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.606.835</b>	<b>1.864</b>
Personaleomkostninger	1	-196.031	-120
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.410.804</b>	<b>1.744</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-64.115	-31
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.346.689</b>	<b>1.713</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		802.312	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.149.001</b>	<b>1.713</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.411.184	-803
<b>Resultat før skat</b>		<b>737.817</b>	<b>910</b>
Skat af årets resultat	3	-163.000	-200
<b>Årets resultat</b>		<b>574.817</b>	<b>710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		110.600	108
Overført resultat		464.217	602
		<b>574.817</b>	<b>710</b>

## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	32.577.881	30.731
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	358.560	112
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.936.441</b>	<b>30.843</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>32.936.441</b>	<b>30.843</b>
Andre tilgodehavender		0	49
Selskabsskat		36.000	0
Periodeafgrænsningsposter		51.976	69
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.976</b>	<b>118</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.350</b>	<b>10</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>98.326</b>	<b>128</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>33.034.767</b>	<b>30.971</b>



## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		145.440	145
Overført resultat		6.926.484	6.463
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108
<b>Egenkapital</b>		<b>7.182.524</b>	<b>6.716</b>
Hensættelse til udskudt skat		635.000	472
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>635.000</b>	<b>472</b>
Banker		0	1.118
Gæld til realkreditinstitutter		21.757.146	19.582
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>21.757.146</b>	<b>20.700</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	669.068	746
Kreditinstitutter		263.840	113
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.648.369	1.293
Selskabsskat		0	134
Anden gæld		843.820	762
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.460.097</b>	<b>3.083</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.217.243</b>	<b>23.783</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>33.034.767</b>	<b>30.971</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	145.440	6.462.267	108.000	6.715.707
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	464.217	110.600	574.817
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>145.440</b>	<b>6.926.484</b>	<b>110.600</b>	<b>7.182.524</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	194.841	120
Andre omkostninger til social sikring	1.190	0
	<b>196.031</b>	<b>120</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.411.184	803
	<b>1.411.184</b>	<b>803</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	192
Årets udskudte skat	163.000	8
	<b>163.000</b>	<b>200</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	29.491.250
Tilgang i årets løb	1.045.000
Kostpris 31. december	<u>30.536.250</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.239.319
Årets værdireguleringer	802.312
Værdireguleringer 31. december	<u>2.041.631</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>32.577.881</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 gennemsnitligt afkast på 7,00%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,00% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme på Fyn.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav på 7,00%.

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	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	35.083.871	32.577.881	30.406.022
Ændring i dagsværdi	2.505.990	0	-2.171.859

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	192.474
Afgang i årets løb	310.000
Kostpris 31. december	502.474
Af- og nedskrivninger 1. januar	79.799
Årets afskrivninger	64.115
Af- og nedskrivninger 31. december	143.914
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>358.560</b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	1.317.025	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	20.129.033	22.426.214	669.068	19.011.800
	<b>21.446.058</b>	<b>22.426.214</b>	<b>669.068</b>	<b>19.011.800</b>

### 7 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. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 7,00%. Vi henviser til note 4, 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.

### 8 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.426 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 32.578.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.225.000 i ovenstående grunde og bygninger, som ligger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HKP. Morud ApS for 2019 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.

### Huslejeindtægter

Indtægter, som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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, amortisering af realkreditlån 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 poster direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.