

HEKTOR INVEST ApS

Fortebakken 35
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/06/2017

Carl-Erik Levison
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	10
----------------------------	----

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HEKTOR INVEST ApS

Fortebakken 35

8240 Risskov

CVR-nr: 27291287

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Danske Bank

Kannikegade 4-6

8000 Aarhus

DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Hektor Invest Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Selskabets årsregnskab for 2016 er i overensstemmelse med beslutning på den ordinære generalforsamling 31. maj 2016 ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision fravælges for 2017.

Aarhus, den 01/06/2017

Direktion

Carl-Erik Levison

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer og driver boligudlejningsejendomme i Aarhus.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2016 og balancen 31. december 2016 afspejler afslutningen på den i 2015 påbegyndte renovering af Odensegade 37. På baggrund heraf er den økonomiske udvikling og den finansielle stilling som forventet.

For 2017 forventes et positivt resultat før skat i niveauet 800.000 kr

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, der forringer selskabets finansielle stilling på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsrapporten for Hektor Invest Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning af boliglejemål.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og administration.

Personaleomkostninger omfatter vederlag til selskabets direktør.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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

Balance

Grunde og bygninger er værdiansat til oprindelig anskaffelsessum med tillæg af efterfølgende forbedringer og med fradrag af afskrivninger. Ved forventet varige værdiændringer foretages der værdiregulering.

Opskrivninger føres direkte på egenkapitalen med fradrag af udskudt skat.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der foretages nedskrivning til imøtgåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Børsnoterede aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede aktier måles til en estimeret dagsværdi på balancedagen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode.

Aktuel skat og udskudt skat er afsat med den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser indtegnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til de kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder og anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.480.898	1.273.593
Eksterne omkostninger		-803.403	-2.557.879
Bruttoresultat		677.495	-1.284.286
Personaleomkostninger		-106.950	-117.556
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-73.240	-73.240
Resultat af ordinær primær drift		497.305	-1.475.082
Andre finansielle indtægter		11.100	554.402
Nedskrivning af finansielle aktiver			0
Øvrige finansielle omkostninger		-349.814	-376.771
Ordinært resultat før skat		158.591	-1.297.451
Skat af årets resultat		230	-168
Årets resultat		158.821	-1.297.619
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		158.821	-1.297.619
I alt		158.821	-1.297.619

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		22.552.677	22.125.917
Materielle anlægsaktiver i alt	1	22.552.677	22.125.917
Anlægsaktiver i alt		22.552.677	22.125.917
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.075	30.198
Tilgodehavende skat		0	24.000
Tilgodehavender i alt		35.075	54.198
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.134.349	6.133.798
Værdipapirer og kapitalandele i alt		6.134.349	6.133.798
Likvide beholdninger		509.738	101.579
Omsætningsaktiver i alt		6.679.162	6.289.575
Aktiver i alt		29.231.839	28.415.492

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	2	300.000	300.000
Andre reserver		2.825.000	2.825.000
Overført resultat		5.222.091	5.063.270
Egenkapital i alt		8.347.091	8.188.270
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		14.346.936	14.600.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	14.346.936	14.600.000
Gæld til realkreditinstitutter		168.000	78.930
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.971	91.673
Skyldig selskabsskat			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4	3.516.720	3.405.220
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.100.400	1.501.400
Deposita		720.721	549.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.537.812	5.627.222
Gældsforpligtelser i alt		20.884.748	20.227.222
Passiver i alt		29.231.839	28.415.492

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	300.000	2.825.000	5.063.270	8.188.270
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat			158.821	158.821
Egenkapital, ultimo	300.000	2.825.000	5.222.091	8.347.091

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	22418877	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	500000	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	22918877	xxx.xxx	xxx.xxx
Opskrivninger primo	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Opskrivninger ultimo	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning primo	-292960	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-73240	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	-366200	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22552677	xxx.xxx	xxx.xxx

2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 1 anpart på 300.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	0
Anpartskapital 31.12.2016	300000
Kapitaludvidelse i 2016	0
Anpartskapital ultimo	300000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	14514936	168000	14346936	13500000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligter	0	0	0	0
	14514936	168000	14346936	13500000

4. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Gæld til pengekreditorer, der er på anfordringsvilkår, forrentes med 2% p.a.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendomme til en bogført værdi af 22,6 mio kr er pantsat til sikkerhed for for realkreditlån med en restgæld på 14,5 mio kr.

Udvendige vedligeholdelseskonti er negative.