

# HEKTOR INVEST ApS

Elbækvej 14  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/03/2018

Jakob Nyborg  
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

Elbækvej 14

8240 Risskov

Telefonnummer: 53835053

e-mailadresse: jnyborg@email.dk

CVR-nr: 27291287

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Danske Bank

Kannikegade 4-6

8000 Aarhus

DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017. Selskabets årsregnskab for 2017 er i overensstemmelse med beslutning på den ordinære i 2017 ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision fravælges for 2018.

Aarhus, den 17/03/2018

## Direktion

Jakob Nyborg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet ejer og driver boligudlejningsejendomme i Aarhus.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2017 viser et resultat i overensstemmelse med forventningerne. Finansieringen af aktiverne er tilfredsstillende.

For 2018 forventes et positivt resultat før skat i niveauet 1.000.000 kr

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		1.556.916	1.480.898
Eksterne omkostninger .....		-230.674	-803.403
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.326.242</b>	<b>677.495</b>
Personaleomkostninger .....	1	-77.402	-106.950
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-73.240	-73.240
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.175.600</b>	<b>497.305</b>
Andre finansielle indtægter .....		5.656	11.100
Øvrige finansielle omkostninger .....		-368.892	-349.814
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>812.364</b>	<b>158.591</b>
Skat af årets resultat .....		0	230
<b>Årets resultat .....</b>		<b>812.364</b>	<b>158.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		812.364	158.821
<b>I alt .....</b>		<b>812.364</b>	<b>158.821</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		22.479.437	22.552.677
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>22.479.437</b>	<b>22.552.677</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.479.437</b>	<b>22.552.677</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		5.419	35.075
Tilgodehavende skat .....		65.240	0
Andre tilgodehavender .....		12.935	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>83.594</b>	<b>35.075</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		6.125.000	6.134.349
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>6.125.000</b>	<b>6.134.349</b>
Likvide beholdninger .....		46.980	509.738
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.255.574</b>	<b>6.679.162</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>28.735.011</b>	<b>29.231.839</b>



# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		300.000	300.000
Andre reserver .....		2.825.000	2.825.000
Overført resultat .....		6.034.455	5.222.091
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.159.455</b>	<b>8.347.091</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		13.828.987	14.346.936
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>13.828.987</b>	<b>14.346.936</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		170.000	168.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		35.535	31.971
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		430.000	3.516.720
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		4.314.800	2.100.400
Deposita .....		796.234	720.721
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.746.569</b>	<b>6.537.812</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.575.556</b>	<b>20.884.748</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>28.735.011</b>	<b>29.231.839</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	300.000	2.825.000	5.222.091	8.347.091
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....			812.364	812.364
Egenkapital, ultimo .....	300.000	2.825.000	6.034.455	9.159.455

Anpartskapitalen på 300.000 kr består af en klasse.

Anpartskapitalen er fordelt på 12 anparter a 25.000 kr.

Selskabets registrerede kapital har været uændret de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	77402	106950
Pensionsbidrag	xxx.xxx	xxxxx
Andre omkostninger til social sikring	xxx.xxx	xxxxx
	<u>77402</u>	<u>106950</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	22918877	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>22918877</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>xxx.xxx</u>
Opskrivninger primo	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>xxx.xxx</u>
Af- og nedskrivning primo	-366200	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-73240	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u>-439440</u>	<u>-xxx.xxx</u>	<u>-xxx.xxx</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>22479437</u>	<u>xxx.xxx</u>	<u>xxx.xxx</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	13998987	170000	13828987	13000000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligter	0	0	0	0
	<u>13998987</u>	<u>170000</u>	<u>13828987</u>	<u>13000000</u>

#### **4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Ejendomme til en bogført værdi på 22.479.437 kr er pantsat til til sikkerhed for realkreditlån med en restgæld på 13.998.987 kr.

Udvendige vedligeholdelseskonti (§18B) er negative.