

## **HUB Ejendomme ApS**

Tammerisvej 21  
8240 Rissskov  
CVR-nr. 31413427

**Årsrapport 01.07.2016 -  
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.09.2017

**Dirigent**



---

Navn: Bjarne Svensson

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

HUB Ejendomme ApS

Tammerisvej 21

8240 Rissskov

CVR-nr.: 31413427

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Bjarne Svensson

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for HUB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20.09.2017

**Direktion**

  
Bjarne Svensson

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i HUB Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HUB Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

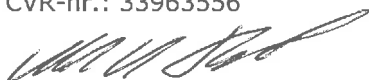
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 20.09.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er eje og udleje af fast ejendom og dermed i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 409 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen solgt sin ejendom til den bogførte værdi til overtagelse 1. december 2017. Selskabets aktivitet vil herefter ophøre. Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		986.261	747.971
Andre eksterne omkostninger		<u>(616.890)</u>	<u>(437.145)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>369.371</b>	<b>310.826</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(688.304)</u>	<u>(1.269.132)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(318.933)</b>	<b>(958.306)</b>
Andre finansielle indtægter		0	137
Andre finansielle omkostninger		<u>(176.199)</u>	<u>(124.180)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(495.132)</b>	<b>(1.082.349)</b>
Skat af årets resultat	1	<u>86.269</u>	<u>208.956</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(408.863)</b>	<b>(873.393)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(408.863)</u>	<u>(873.393)</u>
		<b>(408.863)</b>	<b>(873.393)</b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Grunde og bygninger		0	7.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	13.304
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>0</u>	<u>7.513.304</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>7.513.304</u>
Aktiver bestemt for salg		6.825.000	0
<b>Varebeholdninger</b>	3	<u>6.825.000</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		48.948	64.685
<b>Tilgodehavender</b>		<u>48.948</u>	<u>64.685</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>343.877</u>	<u>156.062</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>7.217.825</u>	<u>220.747</u>
<b>Aktiver</b>		<u>7.217.825</u>	<u>7.734.051</u>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		2.594.952	2.942.861
<b>Egenkapital</b>		<b>2.794.952</b>	<b>3.142.861</b>
Udskudt skat		0	199.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>199.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.635.054
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>3.635.054</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.635.487	340.924
Leverandører af varer og tjenesteydelser		326.917	49.320
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.636	0
Skyldig selskabsskat		130.523	53.636
Anden gæld		276.310	312.656
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.422.873</b>	<b>756.536</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.422.873</b>	<b>4.391.590</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.217.825</b>	<b>7.734.051</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	2.942.861	3.142.861
Værdireguleringer	0	60.954	60.954
Årets resultat	0	(408.863)	(408.863)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>2.594.952</b>	<b>2.794.952</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	113.331	0
Ændring af udskudt skat	<u>(199.600)</u>	<u>(208.956)</u>
	<b>(86.269)</b>	<b>(208.956)</b>
		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
		<b>drifts-</b>
	<b>Grunde og</b>	<b>materiel og</b>
	<b>bygninger</b>	<b>inventar</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	11.842.953	45.610
Afgange	<u>(11.842.953)</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>45.610</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.342.953)	(32.306)
Årets nedskrivninger	(414.253)	0
Årets afskrivninger	(260.747)	(13.304)
Tilbageførsel ved afgang	<u>5.017.953</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(45.610)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg består af selskabet ejendom som er solgt pr. 01.12.2017. Salgsaftalen er underskrevet før 30.06.2017

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HUB Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld til Nykredit er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.825 t.kr. (2015/16: 7.500 t.kr.)

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med enkelte reklassifikationer.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til nettorealiseringsværdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris.

#### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, der er knyttet til ophørende aktiviteter, jf. ovenfor.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.