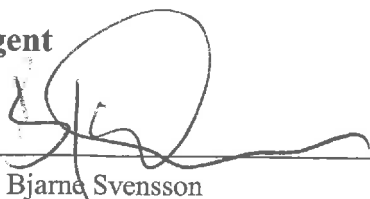


HUB Ejendomme ApS
Tammerisvej 21
8240 Risskov
CVR-nr. 31413427

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2016

Dirigent



Navn: Bjarne Svensson

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HUB Ejendomme ApS
Tammerisvej 21
8240 Risskov

CVR-nr.: 31413427

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Bjarne Svensson

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for HUB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30.09.2016

Direktion



Bjarne Svensson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HUB Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HUB Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

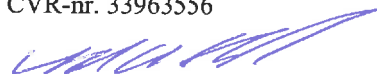
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Aarhus, den 30.09.2016

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 anses for værende utilfredsstillende.

For regnskabsåret 2016/17 forventes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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 klar-
gøring 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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal 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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		747.971	797.059
Andre eksterne omkostninger		<u>(437.145)</u>	<u>(124.643)</u>
Bruttoresultat		310.826	672.416
Af- og nedskrivninger		<u>(1.269.132)</u>	<u>(269.869)</u>
Driftsresultat		(958.306)	402.547
Andre finansielle indtægter		137	1.371
Andre finansielle omkostninger		<u>(124.180)</u>	<u>(142.393)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.082.349)	261.525
Skat af ordinært resultat	1	<u>208.956</u>	<u>20.612</u>
Årets resultat		<u>(873.393)</u>	<u>282.137</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(873.393)</u>	<u>282.137</u>
		<u>(873.393)</u>	<u>282.137</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		7.500.000	8.760.010
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>13.304</u>	<u>22.426</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>7.513.304</u>	<u>8.782.436</u>
 Anlægsaktiver		 <u>7.513.304</u>	 <u>8.782.436</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>64.685</u>	 <u>69.190</u>
Tilgodehavender		<u>64.685</u>	<u>69.190</u>
 Likvide beholdninger		 <u>156.062</u>	 <u>261.025</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>220.747</u>	 <u>330.215</u>
 Aktiver		 <u><u>7.734.051</u></u>	 <u><u>9.112.651</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		2.942.861	3.837.547
Egenkapital		<u>3.142.861</u>	<u>4.037.547</u>
Udskudt skat		199.600	414.562
Hensatte forpligtelser		<u>199.600</u>	<u>414.562</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.635.054	3.975.002
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.635.054</u>	<u>3.975.002</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	340.924	338.976
Skyldig selskabsskat		53.636	53.636
Anden gæld		361.976	292.928
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>756.536</u>	<u>685.540</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.391.590</u>	<u>4.660.542</u>
Passiver		<u>7.734.051</u>	<u>9.112.651</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	3.837.547	4.037.547
Værdireguleringer	0	(21.293)	(21.293)
Årets resultat	0	(873.393)	(873.393)
Egenkapital ultimo	200.000	2.942.861	3.142.861

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	53.636
Ændring af udskudt skat	(208.956)	(71.838)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(2.410)
	<u>(208.956)</u>	<u>(20.612)</u>
	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	11.842.953	45.610
Kostpris ultimo	<u>11.842.953</u>	<u>45.610</u>
Af- og nedskrivninger primo	(3.082.943)	(23.184)
Årets nedskrivninger	(999.263)	0
Årets afskrivninger	(260.747)	(9.122)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(4.342.953)</u>	<u>(32.306)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.500.000</u>	<u>13.304</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	340.924	338.976	3.635.054	2.258.821
	<u>340.924</u>	<u>338.976</u>	<u>3.635.054</u>	<u>2.258.821</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HUB Holding A/S som administrationsselskab. 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.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

HUB Holding ApS er kautionist for HUB Ejendomme ApS til sikkerhed for en del af dennes gæld til Nykredit. Gælden udgør pr. 30.06.2016: 3.975 t.kr. (2014/15: 4.313 t.kr.)

Realkreditgæld til Nykredit er sikret med pant i selskabets ejendom. Bogført værdi af ejendom udgør pr 30.06.2016: 7.500 t.kr (2014/2015: 8.760 t.kr)