

HUNDRUP EJENDOMSINVEST ApS

Magnoliavej 22
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/05/2017

Tony Hundrup
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HUNDRUP EJENDOMSINVEST ApS Magnoliavej 22 9000 Aalborg
	CVR-nr: 35211764 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg
Revisor	REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD OG THULSTRUP ApS Aalborgvej 3 9280 Storvorde DK Danmark CVR-nr: 25900405 P-enhed: 1008283253

Ledespåtegning

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Hundrup Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Om forpligtelser kan i øvrigt oplyses:

Der er ikke påtaget kautions-, garanti-, eller andre forpligtelser der ikke fremgår af rapporten.

Der verserer ikke retsager eller andre forhold, der indebærer risiko for virksomheden.

Efter vor opfattelse, er der tegnet de nødvendige forsikringer med passende dækning under hensyn til virksomhedens forhold.

Årsregnskabet instilles herefter til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01/05/2017

Direktion

Tine Hundrup
Direktør

Tony Erik Arnholt Hundrup
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser betingelserne for fortsat at undlade revision for opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Hundrup Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hundrup Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Mou, 02/05/2017

Tommy Thulstrup
Registreret revisor
REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD OG THULSTRUP ApS
CVR: 25900405

Anvendt regnskabspraksis

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

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, kursregulering af prioritetsgæld m.v.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 beregnet med en kapitaliseringsfaktor på 4,0-4,5. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller. Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Ejendomme måles til dagsværdi beregnet med en kapitaliseringsfaktor på 4,0-4,5.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		1.900.000	0
Bruttoresultat		297.637	243.373
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.197.637	243.373
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		6.938	-3.469
Resultat af ordinær primær drift		2.204.575	239.904
Øvrige finansielle omkostninger		-109.365	-76.849
Ordinært resultat før skat		2.095.210	163.055
Skat af årets resultat	1	-464.200	-41.800
Årets resultat		1.631.010	121.255
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.482.000	0
Overført resultat		149.010	121.255
I alt		1.631.010	121.255

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		9.909.301	6.937.166
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.909.301	6.937.166
Anlægsaktiver i alt		9.909.301	6.937.166
Andre tilgodehavender		21.754	9.014
Tilgodehavender i alt		21.754	9.014
Likvide beholdninger		0	48.667
Omsætningsaktiver i alt		21.754	57.681
Aktiver i alt		9.931.055	6.994.847

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		1.482.000	6.938
Overført resultat		353.817	204.807
Egenkapital i alt		1.915.817	291.745
Hensættelse til udskudt skat		418.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		418.000	0
Gæld til banker		6.289.802	5.451.448
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.289.802	5.451.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser		184.654	111.681
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		976.582	998.173
Skyldig selskabsskat		46.200	41.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		100.000	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.307.436	1.251.654
Gældsforpligtelser i alt		7.597.238	6.703.102
Passiver i alt		9.931.055	6.994.847

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015
Aktuel skat	46.200	41.800
Ændring af udskudt skat	418.000	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>464.200</u>	<u>41.800</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Grunde og bygninger	2016 kr.	2015 kr.
Anskaffelsessum, primo	6.937.166	5.823.391
Årets anskaffelser	1.072.135	2.208.561
Årets afgang	-0	-0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>8.009.301</u>	<u>6.937.166</u>
Værdiregulering, primo	0	0
Årets værdiregulering	1.900.000	0
Nedskrivning, primo	0	0
Årets op-/nedskrivning ved afgang	0	0
Op-/nedskrivning, ultimo	<u>1.900.000</u>	<u>0</u>
Bogført værdi	<u>9.909.301</u>	<u>6.937.166</u>

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og ejendomsinvestering.

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastsmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 4,0-4,5%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5 point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 1.200. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er stillet

Ejerpant på kr. 800.000 i ejendommen Blegdalsparken 37, st.tv

Ejerpant på kr. 2.000.000 i ejendommene Astrid Obels Vej 1, 1.th, Astrid Obels Vej 4, 1.tv

Ejerpant på kr. 888.000 i ejendommen Fyrrebakken 42, st.th

Ejerpant på kr. 440.000 i ejendommen Snerlevej 11, 1.tv

Ejerpant på kr. 713.000 i ejendommen Provstejorden 8, 2.tv.

Ejerpant på kr. 1.010.000 i ejendommene Astrid Obels Vej 1, 1.th, Astrid Obels Vej 4, 1.tv,

Fyrrebakken 42, st.th, Blegdalsparken 37, st.tv og Snerlevej 11, 1.tv

Ejerpant på kr. 835.000 i ejendommene Juelsparken 36, 1.th.

Ejerpant på kr. 250.000 i ejendommene Juelsparken 36, 1.th.

Ejendommenes bogførte værdi udgør kr. 8.009.301, den offentlige vurdering udgør

kr. 4.860.000 og bankmellemværendet udgør kr. 6.289.802. Der er derudover kaution af

selskabets direktør, Tine Hundrup ApS og Tine Hundrup Holding ApS.

Selskabet har kautioneret for bankmellemværende i Tine Hundrup ApS

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Ingen ansatte i regnskabsåret.