

HUNDRUP EJENDOMSINVEST ApS

Magnoliavej 22
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

Tony Hundrup
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Årsregnskab

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

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HUNDRUP EJENDOMSINVEST ApS Magnoliavej 22 9000 Aalborg Telefonnummer: 20133301 CVR-nr: 35211764 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg
Revisor	BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Voergårdvej 2 9200 Aalborg SV DK Danmark CVR-nr: 32895468 P-enhed: 1016042087

Ledespåtegning

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 28/05/2018

Direktion

Tine Hundrup
Direktør

Tony Erik Arnholt Hundrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Hundrup Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hundrup Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorerets 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangs konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 28/05/2018

Peter Thor Kellmer , mne26805

Statsaut. revisor

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 32895468

Anvendt regnskabspraksis

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris.

Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 12.900 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 salgsmkostninger 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		385.078	297.637
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	6.938
Resultat af ordinær primær drift		385.078	2.204.575
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-200.000	1.900.000
Øvrige finansielle omkostninger		-109.467	-109.365
Ordinært resultat før skat		75.611	2.095.210
Skat af årets resultat		-22.900	-464.200
Årets resultat		52.711	1.631.010
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-156.000	1.482.000
Overført resultat		208.711	149.010
I alt		52.711	1.631.010

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		10.929.952	9.909.301
Materielle anlægsaktiver i alt	1	10.929.952	9.909.301
Anlægsaktiver i alt		10.929.952	9.909.301
Andre tilgodehavender		22.524	21.754
Tilgodehavender i alt		22.524	21.754
Likvide beholdninger		22.014	0
Omsætningsaktiver i alt		44.538	21.754
Aktiver i alt		10.974.490	9.931.055

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		1.326.000	1.482.000
Overført resultat		562.528	353.817
Egenkapital i alt		1.968.528	1.915.817
Hensættelse til udskudt skat		374.000	418.000
Hensatte forpligtelser i alt		374.000	418.000
Gæld til banker		7.120.110	6.289.802
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.120.110	6.289.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.565	184.654
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.145.387	976.582
Skyldig selskabsskat		66.900	46.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		100.000	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.511.852	1.307.436
Gældsforpligtelser i alt		8.631.962	7.597.238
Passiver i alt		10.974.490	9.931.055

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Grunde og bygninger	2017 kr.	2016 kr.
Anskaffelsessum, primo	8.009.301	6.937.166
Årets anskaffelser	1.220.651	1.072.135
Årets afgang	-0	-0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>9.229.952</u>	<u>8.009.301</u>
Værdiregulering, primo	1.900.000	0
Årets værdiregulering	-200.000	1.900.000
Nedskrivning, primo	0	0
Årets op-/nedskrivning ved afgang	0	0
Op-/nedskrivning, ultimo	<u>1.700.000</u>	<u>1.900.000</u>
Bogført værdi	<u>10.929.952</u>	<u>6.937.166</u>

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og ejendomsinvestering.

3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. 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. 1.220. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

4. 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.

Ejerpant på kr. 915.000 i ejendommene Perikumvej 13 2.tv.

Ejendommenes bogførte værdi udgør kr. 10.929.952, den offentlige vurdering udgør

kr. 5.420.000 og bankmellemværendet udgør kr. 7.120.110. Der er derudover kaution af

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

Selskabet har kautioneret for bankmellemværende i Tine Hundrup ApS