

# **HUNDRUP EJENDOMSINVEST ApS**

Magnoliavej 22  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/05/2019**

---

**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: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Voergårdvej 2  
9200 Aalborg SV  
DK Danmark  
CVR-nr: 32895468  
P-enhed: 1016042087

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for HUNDRUP EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 21/05/2019

## 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 01.01.2018 – 31.12.2018 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, 21/05/2019

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 13.500 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>494.587</b>	<b>385.078</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>494.587</b>	<b>385.078</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	100.000	-200.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-119.196	-109.467
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>475.391</b>	<b>75.611</b>
Skat af årets resultat .....	2	-127.300	-22.900
<b>Årets resultat .....</b>		<b>348.091</b>	<b>52.711</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		348.091	52.711
<b>I alt .....</b>		<b>348.091</b>	<b>52.711</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		14.242.352	10.929.952
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>14.242.352</b>	<b>10.929.952</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.242.352</b>	<b>10.929.952</b>
Andre tilgodehavender .....		28.579	22.524
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>28.579</b>	<b>22.524</b>
Likvide beholdninger .....		0	22.014
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>28.579</b>	<b>44.538</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.270.931</b>	<b>10.974.490</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		2.236.619	1.888.528
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.316.619</b>	<b>1.968.528</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		396.000	374.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>396.000</b>	<b>374.000</b>
Gæld til banker .....		9.567.671	7.120.110
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.567.671</b>	<b>7.120.110</b>
Gæld til banker .....		21.693	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		251.399	199.565
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.512.249	1.145.387
Skyldig selskabsskat .....		105.300	66.900
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		100.000	100.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.990.641</b>	<b>1.511.852</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.558.312</b>	<b>8.631.962</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.270.931</b>	<b>10.974.490</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastsmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 4,0-4,5%. En ændring af kapitaliseringsfaktoren på 0,5 point vil medføre en samlet ændring af den beregnede dagsværdi på t.kr. 1.600. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	105.300	66.900
Ændring af udskudt skat	22.000	-44.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>127.300</b>	<b>22.900</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

<b>Grunde og bygninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anskaffelsessum, primo	9.229.952	8.009.301
Årets anskaffelser	3.212.400	1.220.651
Årets afgang	-0	-0
Anskaffelsessum, ultimo	<b>12.442.352</b>	<b>9.229.952</b>
Værdiregulering, primo	1.700.000	1.900.000
Årets værdiregulering	100.000	-200.000
Nedskrivning, primo	0	0
Årets op-/nedskrivning ved afgang	0	0
Op-/nedskrivning, ultimo	<b>1.800.000</b>	<b>1.700.000</b>
<b>Bogført værdi</b>	<b>14.242.352</b>	<b>10.929.952</b>

## 4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og ejendomsinvestering.

## 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.  
 Ejerpant på kr. 915.000 i ejendommene Perikumvej 13 2.tv.  
 Ejerpant på kr. 1.136.000 i ejendommene Revlingebakken 42, st. tv.  
 Ejerpant på kr. 1.080.000 i ejendommene Revlingebakken 44, 2. tv.  
 Ejendommenes bogførte værdi udgør kr. 14.242.352, den offentlige vurdering udgør  
 kr. 6.740.000 og bankmellemværendet udgør kr. 9.567.671. 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

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0