



## Hundrup Ejendomsinvest ApS

Magnoliavej 22  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 35211764

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.07.2020

---

**Tony Erik Arnholt Hundrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Hundrup Ejendomsinvest ApS

Magnoliavej 22

9000 Aalborg

CVR-nr.: 35211764

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Tine Hundrup, Direktør

Tony Erik Arnholt Hundrup, Direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Hundrup Ejendomsinvest 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14.07.2020

## Direktion

**Tine Hundrup**  
Direktør

**Tony Erik Arnholt Hundrup**  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Hundrup Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hundrup Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 den daglige 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 14.07.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsinvestering og udlejningsvirksomhed.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>427.806</b>	<b>494.587</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	1.849.355	100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.277.161</b>	<b>594.587</b>
Andre finansielle omkostninger		(125.979)	(119.196)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.151.182</b>	<b>475.391</b>
Skat af årets resultat	2	(473.610)	(127.300)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.677.572</b>	<b>348.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.677.572	348.091
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.677.572</b>	<b>348.091</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		14.046.000	14.242.352
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>14.046.000</b>	<b>14.242.352</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.046.000</b>	<b>14.242.352</b>
Andre tilgodehavender		25.823	28.579
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.823</b>	<b>28.579</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.511.812</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.537.635</b>	<b>28.579</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.583.635</b>	<b>14.270.931</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		3.914.191	2.236.619
<b>Egenkapital</b>		<b>3.994.191</b>	<b>2.316.619</b>
Udskudt skat		412.000	396.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>412.000</b>	<b>396.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.665.639	9.567.671
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.665.639</b>	<b>9.567.671</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	119.592	0
Bankgæld		0	21.693
Deposita		201.905	217.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.413	34.204
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.599.200	1.512.249
Skyldige sambeskatningsbidrag		457.610	105.300
Anden gæld		100.000	100.000
Periodeafgrænsningsposter		7.085	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.511.805</b>	<b>1.990.641</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.177.444</b>	<b>11.558.312</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.583.635</b>	<b>14.270.931</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	2.236.619	2.316.619
Årets resultat	0	1.677.572	1.677.572
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>3.914.191</b>	<b>3.994.191</b>

# Noter

## 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regnskabsposten indeholder avance ved salg af investeringsejendomme på 1.326 t.kr.

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	457.610	105.300
Ændring af udskudt skat	16.000	22.000
	<b>473.610</b>	<b>127.300</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	12.442.352
Tilgange	2.305.240
Afgange	(2.572.730)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.174.862</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.800.000
Årets dagsværdireguleringer	523.408
Tilbageførsel ved afgang	(452.270)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.871.138</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.046.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse.

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg. Der er anvendt afkastkrav i niveauet 3,6 - 4,6 % til værdiansættelsen. En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -824 t.kr. og +830 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. - 642 t.kr. og + 647 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 595 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i hele regnskabsåret. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen anvendt ekstern vurderingsmand.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	119.592	8.665.639	8.187.233
	<b>119.592</b>	<b>8.665.639</b>	<b>8.187.233</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tine Hundrup Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabet ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 14.046 t.kr. pr. 31.12.2019

# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtæger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger fra gæld.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke

afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

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 sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.