
Headal Invest ApS

Midtergade 28, 1, 9370 Hals

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 36 54 41 71

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling
den 31/5 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 10. februar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14
Noter til pengestrømsopgørelse	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. februar - 31. december 2015 for Headal Invest ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

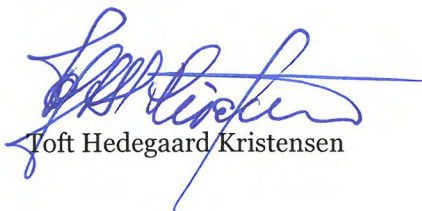
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 10. februar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

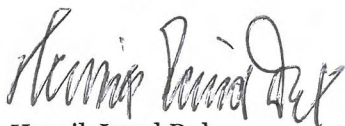
Hals, den 30. maj 2016

Direktion



Toft Hedegaard Kristensen

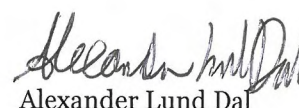
Bestyrelse



Henrik Lund Dal
(formand)



Emma Lund Dal



Alexander Lund Dal



Hanne Holck Dal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Headal Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Headal Invest ApS for regnskabsåret 10. februar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. februar – 31. december 2015 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. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Poul Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Headal Invest ApS
Midtergade 28, 1.
9370 Hals

Telefon: 9875 0079

CVR-nr: 36 54 41 71

Regnskabsperiode: 10. februar - 31. december
1. regnskabsår

Hjemstedskommune: Ålborg

Direktion

Toft Hedegaard Kristensen

Bestyrelse

Henrik Lund Dal (formand)
Emma Lund Dal
Alexander Lund Dal
Hanne Holck Dal

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, købe, udleje og sælge fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har i regnskabsåret investeret i to erhvervsejendomme. Ejendommene er værdiansat til markedsværdi, som med udgangen af 2015 svarer til kostpris.

Årets resultat udviser et overskud på DKK 241.988. Egenkapitalen udgør DKK 741.988.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer en væsentlig forbedring af resultatet for 2016, som følge af tilkøb af ejendom den 31. december 2015.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Headal Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

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 nedskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en individuel vurdering af de enkelte ejendomme.

Reguleringer til markedsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af måling til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 10. februar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Nettoomsætning		781.893
Eksterne omkostninger		<u>-294.347</u>
Resultat før finansielle poster		487.546
Finansielle indtægter		4.364
Finansielle omkostninger		<u>-181.443</u>
Resultat før skat		310.467
Skat af årets resultat	1	<u>-68.479</u>
Årets resultat		<u>241.988</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>241.988</u>
		<u>241.988</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Ejendomme	2	17.632.141
Materielle anlægsaktiver		17.632.141
Anlægsaktiver		17.632.141
Tilgodehavende hos lejere		88.504
Øvrige tilgodehavender		142.818
Tilgodehavender		231.322
Likvide beholdninger		172.549
Omsætningsaktiver		403.871
Aktiver		18.036.012

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		241.988
Egenkapital		741.988
Hensættelse til udskudt skat		68.479
Hensatte forpligtelser		68.479
Ansvarlig lånekapital		483.886
Depositum og forudbetalt leje		962.084
Bankgæld	3	3.740.792
Prioritetsgæld	3	10.989.792
Langfristede gældsforpligtelser		16.176.554
Bankgæld	3	350.000
Prioritetsgæld	3	568.080
Anden gæld		130.911
Kortfristede gældsforpligtelser		1.048.991
Gældsforpligtelser		17.225.545
Passiver		18.036.012
Andre forpligtelser	4	
Medarbejderforhold	5	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 10. februar 2015	0		0
Tilgang	500.000	0	500.000
Årets resultat		241.988	241.988
Egenkapital 31. december 2015	500.000	241.988	741.988

Selskabskapitalen består af aktier a nominelt DKK 1.000 eller multipla heraf.
Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse

	Note	2015 DKK
Årets resultat		241.988
Reguleringer	1	245.558
Ændring i andre tilgodehavender		-231.322
Ændring i anden gæld		130.911
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		387.135
Renteindbetalinger og lignende		4.364
Renteudbetalinger og lignende		-181.443
Pengestrømme fra ordinær drift		210.056
Betalt selskabsskat		0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		210.056
Køb af materielle anlægsaktiver		-17.632.141
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-17.632.141
Forøgelse af depositum		962.084
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		4.090.792
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		11.776.000
Optagelse af gæld till lånekreditor		483.886
Indbetalt selskabskapital		500.000
Indfrielse af gæld til kreditinstitutter		-218.128
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		17.594.634
Ændring i likvider		172.549
Likvider 10. februar		0
Likvider 31. december		172.549
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		172.549
Likvider 31. december		172.549

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat		0
Årets udskudte skat		68.479
Årets skat i alt		<u>68.479</u>
2 Ejendomme		
Kostpris 10. februar		0
Årets tilgang		17.632.141
Kostpris 31. december		<u>17.632.141</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>17.632.141</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober		<u>15.778.000</u>
3 Prioritetsgæld og bankgæld	<u>Prioritetsgæld</u> DKK	<u>Bankgæld</u> DKK
Forfald 1-5 år	2.251.705	3.740.792
Forfald efter 5 år	8.738.087	0
Langfristede gældsforpligtelser	10.989.792	3.740.792
Forfald under 1 år	568.080	350.000
I alt	<u>11.557.872</u>	<u>4.090.792</u>

4 Andre forpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt DKK 2.500.000.

5 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i regnskabsperioden, og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

Noter til pengestrømsopgørelsen

	<u>2015</u>
	DKK
1 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle indtægter	-4.364
Finansielle omkostninger	181.443
Skat af årets resultat	<u>68.479</u>
	<u>245.558</u>