



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

HULA INVEST APS
HOBROVEJ 146, 9530 STØVRING
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. december 2023

Hugo Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hula Invest ApS Hobrovej 146 9530 Støvring
	CVR-nr.: 42 28 83 81 Stiftet: 9. april 2021 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Hugo Nielsen Lasse Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Nordea Hobrovej 85 9530 Støvring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Hula Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 15. december 2023

Direktion:

Hugo Nielsen

Lasse Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Hula Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hula Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 15. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør -70 t.kr. mod -59 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -730 t.kr. mod -118 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men at det er som forventet.

Selskabet har fortsat tabt selskabskapitalen, og egenkapitalen udgør -638 tkr.

Det er ledelsens forventning, at selskabets negative selskabskapital kan reetableres ved selskabets egen fremtidige indtjening. Selskabets ejere har givet tilsagn om, at de ikke vil indkræve deres mellemværende indenfor det kommende år med mindre likviditeten er tilstede.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOTAB.....		-69.860	-59.940
Personaleomkostninger.....	1	-226.823	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-235.637	0
DRIFTSRESULTAT.....		-532.320	-59.940
Andre finansielle omkostninger.....	2	-197.204	-57.953
RESULTAT FØR SKAT.....		-729.524	-117.893
Skat af årets resultat.....	3	168.379	0
ÅRETS RESULTAT.....		-561.145	-117.893
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-561.145	-117.893
I ALT.....		-561.145	-117.893

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		9.240.000	2.051.470
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.240.000	2.051.470
ANLÆGSAKTIVER.....		9.240.000	2.051.470
Udskudte skatteaktiver.....		168.379	0
Andre tilgodehavender.....		0	12.988
Tilgodehavender.....		168.379	12.988
Likvide beholdninger.....		264.385	484.974
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		432.764	497.962
AKTIVER.....		9.672.764	2.549.432

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-678.383	-117.893
EGENKAPITAL.....		-638.383	-77.893
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750	10.000
Anden gæld.....		10.292.397	2.617.325
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.311.147	2.627.325
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.311.147	2.627.325
PASSIVER.....		9.672.764	2.549.432
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	40.000	-117.238	-77.238
Forslag til resultatdisponering.....		-561.145	-561.145
Egenkapital 30. juni 2023.....	40.000	-678.383	-638.383

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	224.148	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.675	0	
	226.823	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	195.740	55.395	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.464	2.558	
	197.204	57.953	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-168.379	0	
	-168.379	0	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2022.....		2.051.470	
Tilgang.....		7.424.167	
Kostpris 30. juni 2023.....		9.475.637	
Årets værdireguleringer.....		-235.637	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		-235.637	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		9.240.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Hæsumvej 24-26	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		9.240.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-235.637	

Boligejendommene består af 4 stk. nyopført rækkehuse i centrum. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for nyere boligejendomme i Støvrings centrum.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 508 tkr.

NOTER

	Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)	4
Eventualposter mv.	5
Eventualforpligtelser Der er ingen eventualforpligtelser	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Usikkerhed ved going concern Årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 er følgende usikkerheder om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser. Det er ledelsens forventning, at selskabets negative egenkapital kan reetableres ved selskabets egen fremtidige indtjening. Selskabets ejere har givet tilsagn om, at de vil inddække selskabets negative egenkapital pr. 30. juni 2023 hvis dette vil blive nødvendigt. Ligeledes har selskabets ejere givet tilsagn om, at ville finansiere selskabets drift i perioden indtil 30. juni 2024 ved tilførsel af yderligere driftskapital, hvis det skønnes nødvendigt.	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hula Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedr. ejendomme indeholder omkostninger vedr. drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

BALANCEN

INVESTERINGSEJENDOMME

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende 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 og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.