

Hedehus & Lund Boliginvest ApS

Borgergade 2, 3.TH

9000 Aalborg

CVR-nr. 35038493

Årsrapport for 2013

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juni 2014

Rasmus Lund Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. februar 2013 - 31. december 2013 for Hedehus & Lund Boliginvest 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. februar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. maj 2014

Direktion

Rasmus Lund Christensen
Direktør

Benjamin Neergaard Hedehus
Direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Hedehus & Lund Boliginvest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Hedehus & Lund Boliginvest ApS for regnskabsåret 8. februar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. februar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hurup, den 28. maj 2014

REVISION LIMFJORD

Registreret Revisionsaktieselskab

Allan Galsgaard
Registreret revisor

Hedehus & Lund Boliginvest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Hedehus & Lund Boliginvest ApS Borgergade 2, 3.TH 9000 Aalborg
CVR-nr.	35038493
Stiftelsesdato	8. februar 2013
Regnskabsår	8. februar 2013 - 31. december 2013
Direktion	Rasmus Lund Christensen, Direktør Benjamin Neergaard Hedehus, Direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Registreret Revisionsaktieselskab Rolighedsvej 7 7760 Hurup Thy CVR-nr.: 28839200
Kontaktpersoner	Allan Galsgaard, Registreret revisor Lisbeth Christensen, Revisor HD

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med henblik på udlejning og videresalg af ejerlejligheder og ejendomme samt dermed beslægtede forretningsområder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 8. februar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -17.438, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 1.135.475, og en egenkapital på kr. 62.562.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Hedehus & Lund Boliginvest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2013 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til kontoromkostninger og lignende omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Resultatopgørelse

	Note	2013
Bruttofortjeneste/-tab		28.589
Driftsresultat		28.589
Finansielle omkostninger	1	-45.016
Resultat før skat		-16.427
Skat af årets resultat		-1.011
Årets resultat		-17.438
Fordeling af årets resultat		
Resultatandel, Lund Boliginvest ApS		-8.719
Resultatandel, Hedehus Boliginvest ApS		-8.719
		-17.438

Hedehus & Lund Boliginvest ApS

Balance 31. december 2013

	Note	2013
Aktiver		
Grunde og bygninger		1.135.435
Materielle anlægsaktiver		1.135.435
Anlægsaktiver		1.135.435
Likvide beholdninger		40
Omsætningsaktiver		40
Aktiver		1.135.475

Hedehus & Lund Boliginvest ApS

Balance 31. december 2013

	Note	2013
Passiver		
Virksomhedskapital	2	80.000
Overført resultat	3	-17.438
Egenkapital		62.562
Gæld til realkreditinstitutter		801.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	801.000
Gæld til banker		157.377
Gæld til tilknyttede virksomheder		73.322
Selskabsskat		1.011
Anden gæld		40.203
Kortfristede gældsforpligtelser		271.913
Gældsforpligtelser		1.072.913
Passiver		1.135.475
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

Noter

2013

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	912
Andre finansielle omkostninger	44.104
	45.016

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	80.000
Saldo ultimo	80.000

3. Overført resultat

Årets tilgang	-17.438
Saldo ultimo	-17.438

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	801.000	0	708.650
	801.000	0	708.650

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S er deponeret følgende:

Realkreditpantebreve på nom. kr. 401.000 og 400.000 i ejendommen Ved Stranden 17, 3.TV. Regnskabsmæssig værdi kr. 1.135.435.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Vendsyssel er deponeret følgende:

Pantebrev på nom. kr. 300.000 i ejendommen Ved Stranden 17, 3.TV. Regnskabsmæssig værdi kr. 1.135.435.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Ved Stranden 17 er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på nom. kr. 5.000 i ejendommen Ved Stranden 17, 3.TV. Regnskabsmæssig værdi kr. 1.135.435.