

Hundrup Ejendomsinvest ApS

Magnoliavej 22, 9000 Aalborg
CVR-nr. 35 21 17 64

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.05.25

Tony Hundrup
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Hundrup Ejendomsinvest ApS
Magnoliavej 22
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 35 21 17 64
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Tine Hundrup
Tony Brik Arnholt Hundrup

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Hundrup Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. maj 2025

Direktionen

Tine Hundrup

Tony Brik Arnholt Hundrup

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 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

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 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 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 13. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Karin German Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41306

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af boligejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme er indregnet på grundlag af et afkastbaseret normaliseret driftsresultat med et afkastkrav på 3,0 - 4,25% p.a. Ved en afvigelse på henholdsvis +/- 0,25% vil dette påvirke dagsværdien af investeringsejendommene med henholdsvis t.DKK -1.828 og t.DKK 2.070.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -702.059 mod DKK -749.301 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.214.767.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	993.209	1.029.243
Resultat før dagsværdireguleringer	993.209	1.029.243
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-559.573	-465.971
Resultat af primær drift	433.636	563.272
2 Finansielle indtægter	7.260	7.533
3 Finansielle omkostninger	-1.299.741	-1.417.186
Resultat før skat	-858.845	-846.381
Skat af årets resultat	156.786	97.080
Årets resultat	-702.059	-749.301
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-702.059	-749.301
I alt	-702.059	-749.301

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	31.811.787	32.371.360
4	Materielle anlægsaktiver i alt	31.811.787	32.371.360
	Anlægsaktiver i alt	31.811.787	32.371.360
	Andre tilgodehavender	5.238	0
	Tilgodehavender i alt	5.238	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	10.000	0
	Omsætningsaktiver i alt	15.238	0
	Aktiver i alt	31.827.025	32.371.360

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	90.000	90.000
	Overført resultat	5.124.767	5.826.826
	Egenkapital i alt	5.214.767	5.916.826
	Hensættelser til udskudt skat	879.734	1.036.520
	Hensatte forpligtelser i alt	879.734	1.036.520
5	Gæld til realkreditinstitutter	19.235.727	19.338.745
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	576.589	1.407.224
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.812.316	20.745.969
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	136.727	81.656
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.783.580	1.390.820
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	26.413
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.587.028	2.771.585
	Deposita	380.155	374.620
	Periodeafgrænsningsposter	13.968	26.951
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.920.208	4.672.045
	Gældsforpligtelser i alt	25.732.524	25.418.014
	Passiver i alt	31.827.025	32.371.360

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	90.000	5.826.826
Forslag til resultatdisponering	0	-702.059
Saldo pr. 31.12.24	90.000	5.124.767

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme er indregnet på grundlag af et afkastbaseret normaliseret driftsresultat med et afkastkrav på 3,0 - 4,25% p.a. Ved en afvigelse på henholdsvis +/- 0,25% vil dette påvirke dagsværdien af investeringsejendommene med henholdsvis t.DKK -1.828 og t.DKK 2.070.

	2024 DKK	2023 DKK
--	-------------	-------------

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.243	7.219
Renteindtægter i øvrigt	17	314
I alt	7.260	7.533

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	140.427	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.154.327	1.020.587
Øvrige finansielle omkostninger	4.987	396.599
Øvrige finansielle omkostninger	1.159.314	1.417.186
I alt	1.299.741	1.417.186

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	27.659.902
Kostpris pr. 31.12.24	27.659.902
Opskrivninger pr. 01.01.24	4.711.458
Opskrivninger pr. 31.12.24	4.711.458
Dagsværdireguleringer i året	-559.573
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	-559.573
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	31.811.787
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24	27.659.902

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	102.727	19.119.779	19.338.454	19.420.401
Gæld til øvrige kreditinstitutter	34.000	0	610.589	1.407.224
I alt	136.727	19.119.779	19.949.043	20.827.625

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	31.811.787	10.000	31.821.787
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-559.573	0	-559.573

Investeringsejendomme er jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model på grundlag af et afkastbaseret normaliseret driftsresultat med et afkastkrav på 3,0 - 4,25% p.a. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse.

Garantbeviser i Sparekassen Danmark er optaget til nominel værdi pr. 31. december 2024.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 19.612 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.812.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 425, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 31.812. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.

Selskabet har udstedt ejerantebreve på t.DKK 2.664 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattende kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 1.784. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 11.843.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.