National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS

Markedsgade 59
9560 Hadsund

CVR-nr. 33 25 66 98

Årsrapport for 2017

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23/5.2018

Poul Grønhøj
dirigent

Fruensgaard Plads 2B
9550 Mariager

Tlf. 98 58 34 44
CVR 25 63 58 68

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	10

National Revision

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 22. maj 2018

Direktion

Poul Grønhøj
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Mariager, den 22. maj 2018

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Brian Sørensen
registreret revisor
MNE-nr. 24769

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS Markedsgade 59 9560 Hadsund	
	CVR-nr.:	33 25 66 98
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2017
	Hjemsted:	Mariagerfjord
Direktion	Poul Grønhøj, direktør	
Revisor	National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og sælge fast ejendom og udlejning af samme, samt hermed beslægtet virksomhed i øvrigt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 67.524, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.894.113.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der henvises til note 2.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede beløb for indeværende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 8,25.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		**101.805**	**93.343**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		100.000	14.557
Resultat før finansielle poster		**201.805**	**107.900**
Finansielle omkostninger		-134.281	-144.789
Resultat før skat		**67.524**	**-36.889**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**67.524**	**-36.889**
Overført resultat		67.524	-36.889
		67.524	**-36.889**

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.700.000	2.600.000
Materielle anlægsaktiver		**2.700.000**	**2.600.000**
Anlægsaktiver i alt		**2.700.000**	**2.600.000**
Aktiver i alt		**2.700.000**	**2.600.000**
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.974.113	-2.041.636
Egenkapital		**-1.894.113**	**-1.961.636**
Gæld til realkreditinstitutter		2.567.000	2.567.000
Langfristede gældsforpligtelser	1	**2.567.000**	**2.567.000**
Kreditinstitutter		1.884.015	1.851.754
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	18.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		98.328	84.518
Anden gæld		21.660	34.754
Periodeafgrænsningsposter		5.610	5.610
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.027.113**	**1.994.636**
Gældsforpligtelser i alt		**4.594.113**	**4.561.636**
Passiver i alt		**2.700.000**	**2.600.000**
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	2		
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.567.000	2.567.000	0	2.292.709
	2.567.000	**2.567.000**	**0**	**2.292.709**

2 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen har vurderet selskabets evne til at fortsætte driften. På den baggrund forventes at det kommende år vil blive præget af vanskelige forhold med fortsat pres på selskabets likviditet. Det er derfor af afgørende betydning for selskabets fremtidige drift, at eksisterende kreditter kan opretholdes. Ledelsen forventer, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.
Det er ledelsens forventning, at der via dialog med selskabets kreditgivere kan skabes grundlag for selskabets fortsatte drift.

3 Eventualposter m.v.

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.567, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.550.000 i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.