National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS

Markedsgade 59, 9560 Hadsund

CVR-nr. 33 25 66 98

Årsrapport for 2014

4. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen
Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/6 2015

Poul Grønhøj
Dirigent

Fruensgaard Plads 2B
9550 Mariager

Tlf. 98 58 34 44
CVR 25 63 58 68

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 17. juni 2015

Direktionen

Poul Grønhøj

NR
National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter

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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på note 0 i regnskabet, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte driften og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

NR
National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Mariager, den 17. juni 2015

National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Brian Sørensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS Markedsgade 59 9560 Hadsund	
	CVR-nr.:	33 25 66 98
	Stiftet:	29. oktober 2010
	Hjemstedskommune:	Mariagerfjord
	Regnskabsår:	1. januar til 31. december
Direktionen	Poul Grønhøj	
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager	
Pengeinstitut	Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager	

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje investeringsejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 359.713, og selskabets balance pr. 31. december udviser en negativ egenkapital på DKK 1.881.617.

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

Forventninger til det kommende regnskabsår

Ledelsen forventer, at året 2015 vil blive præget af fortsat vanskelige forhold med 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste		**68.983**	**27.407**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-278.872	-1.168.415
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-10.758	-18.306
Resultat af primær drift		**-220.647**	**-1.159.314**
Andre finansielle omkostninger		-139.066	-173.435
Resultat før skat		**-359.713**	**-1.332.749**
Skat af årets resultat	1	0	0
Årets resultat		**-359.713**	**-1.332.749**
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-359.713	-1.332.749
		-359.713	**-1.332.749**

NR
National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		2.600.000	2.875.000
Materielle anlægsaktiver		**2.600.000**	**2.875.000**
Anlægsaktiver		**2.600.000**	**2.875.000**
Udskudte skatteaktiver	2	0	0
Andre tilgodehavender		0	9.442
Tilgodehavender		**0**	**9.442**
Omsætningsaktiver		**0**	**9.442**
Aktiver		**2.600.000**	**2.884.442**

Passiver

Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.961.617	-1.601.904
Egenkapital	3	**-1.881.617**	**-1.521.904**
Gæld til realkreditinstitutter		2.596.064	2.585.306
Langfristede gældsforpligtelser	4	**2.596.064**	**2.585.306**
Kreditinstitutter		1.805.497	1.775.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.536	40.080
Anden gæld		28.970	5.791
Periodeafgrænsningsposter		5.550	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.885.553**	**1.821.040**
Gældsforpligtelser		**4.481.617**	**4.406.346**
Passiver		**2.600.000**	**2.884.442**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NR
National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK

0 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen forventer, at året 2015 vil blive præget af fortsat vanskelige forhold med 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.

1 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	0	0

2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 414.001.

3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	-1.601.904	-1.521.904
Årets resultat	0	-359.713	-359.713
Egenkapital pr. 31. december	80.000	-1.961.617	-1.881.617

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.596.064 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter oprindelig og til rest, DKK 2.596.064, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 2.600.000.
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.550.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

NR
National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

NR
National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultat-opgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 7,5 %.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her 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 samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

NR
National Revision
Registrerede Revisorer a/s

Regnskabspraksis

Udskudte 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.

Udskudt skat er i regnskabsåret målt med en skattesats på 22% mod 24,5% i sidste regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

NR
National Revision
Registrerede Revisorer a/s