

## Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS

Markedsgade 59, 9560 Hadsund

CVR-nr. 33 25 66 98

## Årsrapport for 2016

6. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31 / 5 2017



Roul Grønhøj  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 31. maj 2017

Direktionen

  
Poul Grønhøj

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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 31. maj 2017

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

Brian Sørensen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktionen</b>	Poul Grønhøj
<b>Revisor</b>	National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager
<b>Pengeinstitut</b>	Østjyds 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

Årets resultatopgørelse udviser et underskud på DKK 36.889 og balancen pr. 31. december udviser en negativ egenkapital på DKK 1.961.637.

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

### Forventninger til det kommende regnskabsår

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>93.344</b>	<b>113.838</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-27.124
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	14.557	14.507
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>107.901</b>	<b>101.221</b>
Andre finansielle omkostninger	-144.790	-144.352
<b>Resultat før skat</b>	<b>-36.889</b>	<b>-43.131</b>
Skat af årets resultat	1 0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-36.889</b>	<b>-43.131</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-36.889	-43.131
	<b>-36.889</b>	<b>-43.131</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		2.600.000	2.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
Udskudte skatteaktiver	2	0	0
Tilgodehavender		0	0
Omsætningsaktiver		0	0
<b>Aktiver</b>		<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>

### Passiver

Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-2.041.637	-2.004.748
<b>Egenkapital</b>	3	<b>-1.961.637</b>	<b>-1.924.748</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.567.000	2.581.557
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.567.000</b>	<b>2.581.557</b>
Kreditinstitutter		1.851.754	1.840.806
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	20.000
Anden gæld		119.273	82.385
Periodeafgrænsningsposter		5.610	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.994.637</b>	<b>1.943.191</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.561.637</b>	<b>4.524.748</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015	
	DKK	DKK	
<b>0 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)</b>			
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.			
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Udskudte skatteaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 430.635.			
<b>3 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	-2.004.748	-1.924.748
Årets resultat	0	-36.889	-36.889
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>-2.041.637</u>	<u>-1.961.637</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 2.419.351 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.567.000, er der givet pant i investeringsejendomme, 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 investerings-ejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.			

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Hadsund Ejendomsinvest 2010 ApS for 2016 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.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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

### 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 finansiell 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, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

## Regnskabspraksis

### 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 rentekomkostning over låneperioden.

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.