

# **Ejendomsselskabet Hobrovej 395 ApS**

Hobrovej 395, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 31 37 53 04

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.06.18

Bent Stamer  
Dirigent

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning                                           | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning                                           | 6       |
| Resultatopgørelse                                           | 7       |
| Balance                                                     | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 10      |
| Noter                                                       | 11 - 17 |

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Hobrovej 395 ApS  
Hobrovej 395  
9200 Aalborg SV  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 31 37 53 04  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Bent Stamer  
Flemming Munk

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Ejendomsselskabet Hobrovej 395 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. juni 2018

**Direktionen**

Bent Stamer

Flemming Munk

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hobrovej 395 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hobrovej 395 ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 FSR – danske revisors 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 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 14. juni 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21338

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive erhvervsmæssig virksomhed som ejendomsselskab og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -184.134 mod DKK -760.706 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -81.163.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note                                              | 2017<br>DKK     | 2016<br>DKK     |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>42.062</b>   | <b>-207.371</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -87.360         | -87.360         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>-45.298</b>  | <b>-294.731</b> |
| 1 Finansielle indtægter                           | 0               | 468             |
| 2 Finansielle omkostninger                        | -138.836        | -466.443        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-184.134</b> | <b>-760.706</b> |
| Skat af årets resultat                            | 0               | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-184.134</b> | <b>-760.706</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                 |                 |
| Overført resultat                                 | -184.134        | -760.706        |
| <b>I alt</b>                                      | <b>-184.134</b> | <b>-760.706</b> |

| Note | AKTIVER                                      |                            |
|------|----------------------------------------------|----------------------------|
|      | 31.12.17<br>DKK                              | 31.12.16<br>DKK            |
|      | Grunde og bygninger                          | 4.540.809 4.628.169        |
| 3    | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>4.540.809 4.628.169</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>4.540.809 4.628.169</b> |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 102.625 0                  |
|      | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 0 63.750                   |
|      | Tilgodehavende selskabsskat                  | 28.000 44.000              |
|      | Andre tilgodehavender                        | 8.923 25.317               |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>139.548 133.067</b>     |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>139.548 133.067</b>     |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>4.680.357 4.761.236</b> |

| <b>PASSIVER</b> |                                              |                  |                  |
|-----------------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|                 |                                              | 31.12.17         | 31.12.16         |
|                 |                                              | DKK              | DKK              |
| Note            |                                              |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                              | 375.000          | 375.000          |
|                 | Overført resultat                            | -456.163         | -272.029         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-81.163</b>   | <b>102.971</b>   |
| 4               | Gæld til realkreditinstitutter               | 3.538.400        | 3.538.400        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>3.538.400</b> | <b>3.538.400</b> |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 975.847          | 1.000.583        |
|                 | Gæld til associerede virksomheder            | 90.000           | 40.457           |
|                 | Anden gæld                                   | 157.273          | 78.825           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1.223.120</b> | <b>1.119.865</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>4.761.520</b> | <b>4.658.265</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>4.680.357</b> | <b>4.761.236</b> |

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 |                 |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.17                           | 375.000         | -272.029             | 102.971              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -184.134             | -184.134             |
| Saldo pr. 31.12.17                           | 375.000         | -456.163             | -81.163              |

Selskabskapitalen består af 375.000 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

|  | 2017<br>DKK | 2016<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

**1. Finansielle indtægter**

|                         |   |     |
|-------------------------|---|-----|
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 468 |
| I alt                   | 0 | 468 |

**2. Finansielle omkostninger**

|                                 |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|
| Renteomkostninger i øvrigt      | 138.836 | 130.315 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0       | 336.128 |
| I alt                           | 138.836 | 466.443 |

**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Grunde og bygninger |
|------------------------------------|---------------------|
| Kostpris pr. 01.01.17              | 5.392.871           |
| Kostpris pr. 31.12.17              | 5.392.871           |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17 | -764.702            |
| Afskrivninger i året               | -87.360             |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17 | -852.062            |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 4.540.809           |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.17 | Gæld i alt<br>31.12.16 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.538.400              | 3.538.400              | 3.538.400              |
| I alt                          | 3.538.400              | 3.538.400              | 3.538.400              |

**5. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 337 vedrørende fremført skattemæssigt underskud samt kildeartsbestemt underskud som ikke er aktiveret, idet der er usikkerhed om underskuddet kan anvendes fremadrettet.

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.640 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.541.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.500 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.DKK 1.500 til sikkerhed for bank gæld t.DKK 976.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 50              | 20                         |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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

#### Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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**

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.