

# Mogens Hosbond Ejendomme Hjørring ApS

CVR-nr. 31 88 18 89

## Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.10.12

Mogens Hosbond  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Mogens Hosbond Ejendomme Hjørring ApS  
Hasserisvej 128  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 92 58 33  
Telefax: 98 92 22 50  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 31 88 18 89

---

**Direktion**

---

Mogens Hosbond

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Østjydsk Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.11 - 30.04.12 for Mogens Hosbond Ejendomme Hjørring ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. september 2012

**Direktionen**

Mogens Hosbond

## Til kapitalejeren i Mogens Hosbond Ejendomme Hjørring ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Mogens Hosbond Ejendomme Hjørring ApS for regnskabsåret 01.05.11 - 30.04.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.04.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.11 - 30.04.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **SUPPLERENDE OPLYSNINGER VEDRØRENDE ANDRE FORHOLD**

Selskabet har i årets løb i strid med selskabsloven ydet lån til et medlem af ledelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet inden regnskabsårets udløb.

Hadsund, den 5. september 2012

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henning Sørensen

Statsaut. revisor

Note		2011/12 DKK	2010/11 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.747.342</b>	<b>2.729.775</b>
	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.747.342</b>	<b>2.729.775</b>
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0	1.500.000
	Regulering af gæld til dagsværdi	-49.238	31.748
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.698.104</b>	<b>4.261.523</b>
	Andre finansielle indtægter	24.080	39.019
2	Andre finansielle omkostninger	-1.206.137	-1.454.929
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.182.057</b>	<b>-1.415.910</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.516.047</b>	<b>2.845.613</b>
3	Skat af årets resultat	-379.175	-711.750
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.136.872</b>	<b>2.133.863</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.136.872	2.133.863
	<b>I alt</b>	<b>1.136.872</b>	<b>2.133.863</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.12	30.04.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	42.400.000	42.400.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.400.000</b>	<b>42.400.000</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.387.291	1.411.478
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.387.291</b>	<b>1.411.478</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.787.291</b>	<b>43.811.478</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	421.550
	Andre tilgodehavender	2.285	49.625
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.285</b>	<b>471.175</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.285</b>	<b>471.175</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>43.789.576</b>	<b>44.282.653</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.12	30.04.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	13.611.117	14.451.231
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.811.117</b>	<b>14.651.231</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.198.000	5.477.800
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.198.000</b>	<b>5.477.800</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.547.388	12.263.105
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.547.388</b>	<b>12.263.105</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	759.240	725.753
	Gæld til kreditinstitutter	1.997.311	2.455.409
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.693.000	5.503.586
	Anden gæld	5.771.020	3.193.269
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.233.071</b>	<b>11.890.517</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.780.459</b>	<b>24.153.622</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>43.789.576</b>	<b>44.282.653</b>

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

## GENERELT

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

1. Ændringer i markedsværdien på finansielle instrumenter (renteswap) indregnes og reguleres direkte over egenkapitalen i modsætning til foregående år, hvor reguleringen blev foretaget over resultatopgørelsen.

Ændringen i regnskabspraksis skyldes det forhold, at renteswap-aftalen anses for indgået til sikring af selskabets fremtidige betalingsstrømme i form af renter på den langfristede gæld.

Den ændrede regnskabsmæssige behandling og indregning af regulering af markedsværdien på det finansielle instrument er endvidere gennemført med det formål at afspejle et retvisende billede af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret, og i overensstemmelse hermed er sammenligningstallene i resultatopgørelsen tilrettet den ændrede praksis. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af resultat før skat på 2.636 t.DKK og af årets resultat på t.DKK 1.977. Egenkapitalen pr. 30.04.12 forøges med t.DKK 0.

### 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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kurs-sikret værdi i balancen.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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.

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.

### 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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**1. Selskabets hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
--	----------------	----------------

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	193.000	223.586
Øvrige finansielle omkostninger	1.013.137	1.231.343
I alt	1.206.137	1.454.929

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	0	-174.800
Årets udskudte skat	379.175	1.133.600
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-247.050
I alt	379.175	711.750

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.04.11	25.409.513
Kostpris pr. 30.04.12	25.409.513
Opskrivninger pr. 30.04.11	16.990.487
Opskrivninger i året	0
Opskrivninger pr. 30.04.12	16.990.487
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.12	42.400.000

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.10 - 30.04.11</i>			
Saldo pr. 01.05.10	200.000	11.212.745	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi ultimo	0	1.104.623	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.133.863	0
Saldo pr. 30.04.11	200.000	14.451.231	0

*Egenkapitalopgørelse 01.05.11 - 30.04.12*

Saldo pr. 01.05.11	200.000	14.451.231	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi ultimo	0	-1.976.986	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.136.872	0
Saldo pr. 30.04.12	200.000	13.611.117	0

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.12	Gæld i alt 30.04.11
Gæld til realkreditinstitutter	759.240	8.352.548	12.306.628	12.988.858

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.307 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 42.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt. Herudover er der stillet sikkerhed i værdipapirbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.04.12 udgør t.DKK 1.287.

Der er afgivet selvskyldnerkaution mellem alle selskaber i koncernen.

## 8. Nærtstående parter

	30.04.12	30.04.11
	DKK	DKK
Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:		
Indbetalt i årets løb	-600.000	0
Udbetalt i årets løb	600.000	0
Saldo pr. 30.04.12	0	0