



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nytorv 12, Box 170  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET JYLLANDSVEJ 2, HOBRO APS**

**SKOVSGÅRDSVEJ 9, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. oktober 2016

---

Holger Preben Pedersen

**CVR-NR. 15 93 04 70**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Jyllandsvej 2, Hobro ApS Skovgårdsvej 9 9500 Hobro
	CVR-nr.: 15 93 04 70 Stiftet: 1. februar 1992 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
<b>Bestyrelse</b>	Ove Rasmussen Holger Preben Pedersen Torben Bøgh Hansen Svend Pedersen
<b>Direktion</b>	Svend Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Adelgade 31 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Jyllandsvej 2, Hobro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 7. oktober 2016

Direktion

---

Svend Pedersen

Bestyrelse

---

Ove Rasmussen

---

Holger Preben Pedersen

---

Torben Bøgh Hansen

---

Svend Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jyllandsvej 2, Hobro ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jyllandsvej 2, Hobro ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hobro, den 7. oktober 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor

Jens Spanggaard  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en butik og kontorejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jyllandsvej 2, Hobro ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

Måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Måling af gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægt og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Investeringsejendommen er målt på basis af en afkastbaseret model. Afkastkrav er følgende:  
Vejet gennemsnitlig afkastkrav 9,4%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Andre kapitalandele måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af andre kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af andre kapitalandele anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Andre kapitalandele med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække andre kapitalandeles underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>661.645</b>	<b>662.686</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-10.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		14.922	-21.348
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>676.567</b>	<b>631.338</b>
Finansielle indtægter.....		2.394	263.429
Finansielle omkostninger.....		-80.607	-95.844
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>598.354</b>	<b>798.923</b>
Skat af årets resultat.....	1	-130.334	-184.327
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>468.020</b>	<b>614.596</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Årets udbytte.....		200.000	300.000
Overført resultat.....		268.020	314.596
<b>I ALT</b> .....		<b>468.020</b>	<b>614.596</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomme.....		6.550.000	6.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.550.000</b>	<b>6.550.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		789.267	799.243
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>789.267</b>	<b>799.243</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.339.267</b>	<b>7.349.243</b>
Tilgodehavende udbytteskat.....		1.467	6.670
Andre tilgodehavender.....		44.159	37.235
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>45.626</b>	<b>43.905</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>15.098</b>	<b>702.953</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>60.724</b>	<b>746.858</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.399.991</b>	<b>8.096.101</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		166.100	166.100
Overført overskud.....		777.808	509.788
Forslag til udbytte.....		200.000	300.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.143.908</b>	<b>975.888</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		848.399	800.235
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>848.399</b>	<b>800.235</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.511.158	4.715.067
Anden gæld.....		408.000	408.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.919.158</b>	<b>5.123.067</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	188.322	185.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.423	9.896
Gæld til associerede selskaber.....		18.250	618.250
Skyldig selskabsskat.....		92.787	213.422
Anden gæld.....		94.744	94.624
Periodeafgrænsningsposter.....		75.000	75.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>488.526</b>	<b>1.196.911</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.407.684</b>	<b>6.319.978</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.399.991</b>	<b>8.096.101</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	82.170	143.750	
Regulering af udskudt skat.....	48.164	40.577	
	<b>130.334</b>	<b>184.327</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

		Ejendomme
Kostpris 1. maj 2015.....		7.324.725
<b>Kostpris 30. april 2016.....</b>		<b>7.324.725</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2015.....		-774.725
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2016.....</b>		<b>-774.725</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....</b>		<b>6.550.000</b>

Ejendommen er målt på basis af en afkastbaseret model. Afkastkrav udgør følgende:

Afkastkrav 9,4.

**Finansielle anlægsaktiver**

3

	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. maj 2015.....	666.350
<b>Kostpris 30. april 2016.....</b>	<b>666.350</b>
Opskrivninger 1. maj 2015.....	111.939
Årets opskrivninger .....	10.978
<b>Opskrivninger 30. april 2016.....</b>	<b>122.917</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....</b>	<b>789.267</b>

**Egenkapital**

4

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	166.100	509.788	300.000	975.888
Betalt udbytte.....			-300.000	-300.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		268.020	200.000	468.020
<b>Egenkapital 30. april 2016.....</b>	<b>166.100</b>	<b>777.808</b>	<b>200.000</b>	<b>1.143.908</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.900.786	4.699.480	188.322	3.704.430	
Anden gæld.....	408.000	408.000	0	408.000	
	<b>5.308.786</b>	<b>5.107.480</b>	<b>188.322</b>	<b>4.112.430</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
Der er ingen eventualposter.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 4.699 tkr. er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 6.550 tkr.					