

# **OBL Hjørring A/S**

Uslev Markvej 99, Bjergby, 9800 Hjørring

CVR-nr. 16 70 37 37

## **Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016.

---

**Ole Bonde Larsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for OBL Hjørring A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 24. november 2016

### **Direktion**

Ole Bonde Larsen

### **Bestyrelse**

Anne-Dorthe Bonde Love

Niels Bonde Larsen

Jacob Bonde Larsen

Ole Bonde Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionæren i OBL Hjørring A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for OBL Hjørring A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

København, den 24. november 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Leif G. Rasmussen  
statsautoriseret revisor

Darnell Vagnild  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

OBL Hjørring A/S  
Uslev Markvej 99  
Bjergby  
9800 Hjørring

CVR-nr.: 16 70 37 37  
Stiftet: 1. januar 1993  
Hjemsted: Hjørring  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse**

Anne-Dorthe Bonde Love  
Niels Bonde Larsen  
Jacob Bonde Larsen  
Ole Bonde Larsen

**Direktion**

Ole Bonde Larsen

**Revisor**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for OBL Hjørring A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer på ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.331.115</b>	<b>1.180.294</b>
Andre finansielle indtægter	134.975	69.020
Nedskrivning af finansielle aktiver	119	-34.832
2 Øvrige finansielle omkostninger	-210.163	-462.302
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.256.046</b>	<b>752.180</b>
Skat af årets resultat	-276.428	-182.357
<b>Årets resultat</b>	<b>979.618</b>	<b>569.823</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
Overføres til overført resultat	929.018	519.923
<b>Disponeret i alt</b>	<b>979.618</b>	<b>569.823</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	20.352.166	20.352.166
Materielle anlægsaktiver i alt	20.352.166	20.352.166
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	33.918
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	33.918
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.352.166</b>	<b>20.386.084</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	19.986	40.194
Tilgodehavende selskabsskat	3.940	0
Tilgodehavender i alt	23.926	40.194
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.690.398	1.348.273
Værdipapirer i alt	1.690.398	1.348.273
Likvide beholdninger	1.758.763	1.079.920
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.473.087</b>	<b>2.468.387</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.825.253</b>	<b>22.854.471</b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6 Overført resultat	14.084.139	13.105.221
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.134.739</u></b>	<b><u>14.155.121</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.015.357	961.129
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.015.357</u></b>	<b><u>961.129</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.420.846	3.856.428
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.420.846</u>	<u>3.856.428</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	435.583	427.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.765	62.990
Selskabsskat	297.099	74.900
Anden gæld	3.431.864	3.316.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.254.311</u>	<u>3.881.793</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.675.157</u></b>	<b><u>7.738.221</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>23.825.253</u></b>	<b><u>22.854.471</u></b>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt placering af midler i investeringsaktiver.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	210.163	462.302
	<u>210.163</u>	<u>462.302</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	20.352.166	20.289.950
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>62.216</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u>20.352.166</u>	<u>20.352.166</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u>20.352.166</u>	<u>20.352.166</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2015	68.750	68.750
Afgang i årets løb	<u>-68.750</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u>0</u>	<u>68.750</u>
Årets tilbageførsler på afgang 1. juli 2015	34.832	0
Årets nedskrivning	<u>-34.832</u>	<u>-34.832</u>
<b>Nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<u>0</u>	<u>-34.832</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u>0</u>	<u>33.918</u>

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2015	1.000.000	1.000.000		
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2015	13.105.221	12.585.231		
Årets overførte overskud eller underskud	929.018	519.990		
Regulering udbytte	49.900	0		
	<b><u>14.084.139</u></b>	<b><u>13.105.221</u></b>		
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. juli 2015	49.900	49.200		
Primokorrektion	-49.900	0		
Udloddet udbytte	0	-49.200		
Udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900		
	<b><u>50.600</u></b>	<b><u>49.900</u></b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag</u></b>	<b><u>Restgæld</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>
	<b><u>første år</u></b>	<b><u>efter 5 år</u></b>	<b><u>30/6 2016</u></b>	<b><u>30/6 2015</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	435.583	1.592.460	3.856.429	4.283.731
	<b><u>435.583</u></b>	<b><u>1.592.460</u></b>	<b><u>3.856.429</u></b>	<b><u>4.283.731</u></b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.436 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 20.352 t.kr.				