

Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers

Hobrovej 52, 3., 8900 Randers C

CVR-nr. 18 74 44 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2016.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 24. februar 2016

Direktion

Jens Søndergaard Andersen

Bestyrelse

Nikolaj Sørensen
Formand

Kaj Henrik Larsen
Næstformand

Irene Balle Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Randers SØ, den 24. februar 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers Hobrovej 52, 3. 8900 Randers C
	CVR-nr.: 18 74 44 14
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Sørensen, Formand Kaj Henrik Larsen, Næstformand Irene Balle Nielsen
Direktion	Jens Søndergaard Andersen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nordea
Advokatforbindelse	Lou Advokatfirma

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af lejligheder til selskabets aktionærer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 235.547 kr. mod 85.999 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 79.944 kr. mod -36.853 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Handelskursen på selskabets aktier udgør pr. 31. december 2015 kurs 136 opgjort efter kostprisprincippet og kurs 1.852 opgjort efter offentlig vurderingsprincippet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter fra ejendommens beboere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, fællesomkostninger, vedligeholdelse samt tilgang af inventar og installationer, der udgiftsføres i anskaffelsesåret uanset anskaffelsesprisens størrelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kontantværdi pr. 1 januar 1988 med tillæg af større vedligeholdelsesarbejder og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Målingen er foretaget ved anvendelse af overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven fra 2001, således at den hidtidige opskrivning er bibeholdt.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris tillagt opskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser 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. Skatteforpligtelser 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelsesforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	235.547	85.999
1 Personaleomkostninger	-15.400	-23.300
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-27.445	-26.365
Andre finansielle indtægter	0	20
Andre finansielle omkostninger	-75.253	-76.754
Resultat før skat	117.449	-40.400
2 Skat af årets resultat	-37.505	3.547
Årets resultat	79.944	-36.853
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	79.944	0
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	0	650.000
Disponeret fra overført resultat	0	-686.853
Disponeret i alt	79.944	-36.853

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>2.188.412</u>	<u>2.215.857</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.188.412</u>	<u>2.215.857</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.188.412</u>	<u>2.215.857</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	75.200	112.705
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.158</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>75.200</u>	<u>115.863</u>
	Likvide beholdninger	<u>303.543</u>	<u>74.953</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>378.743</u>	<u>190.816</u>
	Aktiver i alt	<u>2.567.155</u>	<u>2.406.673</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	525.000	525.000
5 Reserve for opskrivninger	677.719	677.719
6 Overført resultat	-814.210	-894.154
7 Reserveret til vedligeholdelse	650.000	650.000
Egenkapital i alt	<u>1.038.509</u>	<u>958.565</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	1.354.516	1.385.610
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.354.516</u>	<u>1.385.610</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	29.890	27.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.342	0
Anden gæld	25.898	35.068
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>174.130</u>	<u>62.498</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.528.646</u>	<u>1.448.108</u>
Passiver i alt	<u>2.567.155</u>	<u>2.406.673</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>15.400</u>	<u>23.300</u>
	<u>15.400</u>	<u>23.300</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>37.505</u>	<u>-3.547</u>
	<u>37.505</u>	<u>-3.547</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>1.580.531</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>1.580.531</u>
Opskrivninger 1. januar 2015		<u>1.097.719</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>1.097.719</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		462.393
Årets afskrivninger		<u>27.445</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>489.838</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>2.188.412</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014		<u>11.200.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	525.000	525.000		
	525.000	525.000		
Aktiekapitalen består af aktier á 500 kr. og multipla heraf.				
5. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	677.719	677.719		
	677.719	677.719		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	-894.154	-207.301		
Årets overførte overskud eller underskud	79.944	-686.853		
	-814.210	-894.154		
7. Reserveret til vedligeholdelse				
Reserveret til vedligeholdelse	650.000	650.000		
	650.000	650.000		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	29.890	1.234.956	1.384.406	1.413.040
	29.890	1.234.956	1.384.406	1.413.040
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.354 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.188 t.kr.				