

Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers

Østergrave 4, 8900 Randers C

CVR-nr. 18 74 44 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2019.

Ernst Kjærgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 8. marts 2019

Direktion

Jens Søndergaard Andersen

Bestyrelse

Lene Enslev
Formand

Kaj Henrik Larsen
Næstformand

Irene Balle Nielsen

Jens Nielsen

John Neimann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers SØ, den 8. marts 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor
mne31400

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers Østergrave 4 8900 Randers C
	CVR-nr.: 18 74 44 14
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lene Enslev, Formand Kaj Henrik Larsen, Næstformand Irene Balle Nielsen Jens Nielsen John Neimann
Direktion	Jens Søndergaard Andersen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nordea
Advokatforbindelse	Lou Advokatfirma

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af lejligheder til selskabets aktionærer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -148.087 kr. mod 190.202 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -367.426 kr. mod 59.786 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Handelskursen på selskabets aktier udgør pr. 31. december 2018 kurs 110 opgjort efter kostprincippet og kurs 1.839 opgjort efter offentlig vurderingsprincippet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttotab	-148.087	190.202
1 Personaleomkostninger	-16.800	-16.800
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.954	-21.954
Øvrige finansielle omkostninger	-122.428	-72.061
Resultat før skat	-309.269	79.387
2 Skat af årets resultat	-58.157	-19.601
Årets resultat	-367.426	59.786
Forslag til resultatdisponering:		
Anvendt reserve til vedligeholdelse	-380.038	0
Overføres til overført resultat	12.612	59.786
Disponeret i alt	-367.426	59.786

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	2.122.550	2.144.504
Materielle anlægsaktiver i alt	2.122.550	2.144.504
Anlægsaktiver i alt	2.122.550	2.144.504
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	58.157
Tilgodehavender i alt	0	58.157
Likvide beholdninger	665.035	226.433
Omsætningsaktiver i alt	665.035	284.590
Aktiver i alt	2.787.585	2.429.094

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	525.000	525.000
5 Reserve for opskrivninger	636.909	654.033
6 Overført resultat	-718.529	-748.265
Reserveret til vedligeholdelse	269.962	650.000
Egenkapital i alt	713.342	1.080.768
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	1.978.988	1.290.746
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.978.988	1.290.746
Kortfristet del af langfristet gæld	51.605	32.569
Anden gæld	43.650	25.011
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	95.255	57.580
Gældsforpligtelser i alt	2.074.243	1.348.326
Passiver i alt	2.787.585	2.429.094

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>16.800</u>	<u>16.800</u>
	<u>16.800</u>	<u>16.800</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>58.157</u>	<u>19.601</u>
	<u>58.157</u>	<u>19.601</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	<u>1.580.531</u>	<u>1.580.531</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.580.531</u>	<u>1.580.531</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	<u>1.097.719</u>	<u>1.097.719</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>1.097.719</u>	<u>1.097.719</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-533.746	-511.792
Årets af-/nedskrivninger	<u>-21.954</u>	<u>-21.954</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-555.700</u>	<u>-533.746</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>2.122.550</u>	<u>2.144.504</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>0</u>	<u>11.200.000</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	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 2018	654.033	671.157
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-17.124	-17.124
	636.909	654.033
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-748.265	-825.175
Årets overførte overskud eller underskud	12.612	59.786
Korrektion til reserve for opskrivning	17.124	17.124
	-718.529	-748.265
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.030.593	1.323.315
Heraf forfalder inden for 1 år	-51.605	-32.569
	1.978.988	1.290.746
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	1.145.539
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.066 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.123 t.kr.		

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter fra ejendommens beboere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, fællesomkostninger, vedligeholdelse samt tilgange af inventar og installationer, der udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til selskabets personale.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 fratrukket en scrapværdi på 1.306 t.kr. samt tillagt opskrivninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	61 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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