

# **Ejendomsaktieselskabet Hobrovej nr. 52, Randers**

**Hobrovej 52, 8900 Randers C**

**CVR-nr. 18 74 44 14**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2017.

---

Kaj Henrik Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 20. april 2017

### **Direktion**

Jens Søndergaard Andersen

### **Bestyrelse**

Lene Enslev  
Formand

Kaj Larsen  
Næstformand

Irene Balle Nielsen

Nikolaj Sørensen

René Dahl

## **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 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 20. april 2017

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Finn J. Vammen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af lejligheder til selskabets aktionærer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 92.380 kr. mod 235.547 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -17.526 kr. mod 79.944 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Handelskursen på selskabets aktier udgør på 31. december 2016 kurs 133 opgjort efter kostprisprincippet og kurs 1.853 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**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter fra ejendommens beboere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, fællesomkostninger, vedligeholdelse samt tilgang 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 renteindtægter og rentekomkostninger 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 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	50 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>92.380</b>	<b>235.547</b>
1 Personaleomkostninger	-16.800	-15.400
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.954	-27.445
Andre finansielle omkostninger	-73.710	-75.253
<b>Resultat før skat</b>	<b>-20.084</b>	<b>117.449</b>
2 Skat af årets resultat	2.558	-37.505
<b>Årets resultat</b>	<b>-17.526</b>	<b>79.944</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	79.944
Disponeret fra overført resultat	-17.526	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-17.526</b>	<b>79.944</b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.166.458	2.188.412
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.166.458</u>	<u>2.188.412</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.166.458</u></b>	<b><u>2.188.412</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	77.758	75.200
Andre tilgodehavender	1.274	0
Tilgodehavender i alt	<u>79.032</u>	<u>75.200</u>
Likvide beholdninger	<u>145.675</u>	<u>303.543</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>224.707</u></b>	<b><u>378.743</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.391.165</u></b>	<b><u>2.567.155</u></b>

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	525.000	525.000
5 Reserve for opskrivninger	671.157	677.719
6 Overført resultat	-825.174	-814.210
Reserveret til vedligeholdelse	650.000	650.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.020.983</u></b>	<b><u>1.038.509</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	1.323.315	1.354.516
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.323.315</u>	<u>1.354.516</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	31.201	29.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	118.342
Anden gæld	15.666	25.898
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.867</u>	<u>174.130</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.370.182</u></b>	<b><u>1.528.646</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.391.165</u></b>	<b><u>2.567.155</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>16.800</u>	<u>15.400</u>
	<b><u>16.800</u></b>	<b><u>15.400</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.558</u>	<u>37.505</u>
	<b><u>-2.558</u></b>	<b><u>37.505</u></b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2016	<u>1.580.531</u>	<u>1.580.531</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>1.580.531</u></b>	<b><u>1.580.531</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>1.097.719</u>	<u>1.097.719</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>1.097.719</u></b>	<b><u>1.097.719</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-489.838	-462.393
Årets af-/nedskrivninger	<u>-21.954</u>	<u>-27.445</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>-511.792</u></b>	<b><u>-489.838</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>2.166.458</u></b>	<b><u>2.188.412</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>11.200.000</u>	<u>11.200.000</u>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	525.000	525.000
	<b><u>525.000</u></b>	<b><u>525.000</u></b>
Aktiekapitalen består af aktier á 500 kr. og multipla heraf.		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	677.719	677.719
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-6.562	0
	<b><u>671.157</u></b>	<b><u>677.719</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-814.210	-894.154
Årets overførte overskud eller underskud	-17.526	79.944
Korrektion til reserve for opskrivning	6.562	0
	<b><u>-825.174</u></b>	<b><u>-814.210</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.354.516	1.384.406
	1.354.516	1.384.406
Heraf forfalder inden for 1 år	-31.201	-29.890
	<b><u>1.323.315</u></b>	<b><u>1.354.516</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.184.210	1.234.956
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.355 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.166 t.kr.		