

# **Hobro Boligselskab A/S**

**Adelgade 39, 9500 Hobro**

(CVR-nr. 20900601)

## **Årsrapport for 2015/16**

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. oktober 2016

---

Dorthe Bonde  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Hobro Boligselskab A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for Hobro Boligselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 29. september 2016

### **Direktion**

Anne-Grete Pedersen

### **Bestyrelse**

Dorthe Bonde

Gerda Vissing Olesen

Anne-Grete Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hobro Boligselskab A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hobro Boligselskab A/S for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 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. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 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.

Vejle, den 29. september 2016  
ReviPartner, Vejle  
godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 27479677

Erik Henningsen  
Registreret revisor

## Hobro Boligselskab A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Hobro Boligselskab A/S Adelgade 39 9500 Hobro
CVR-nr.	20900601
Stiftelsesdato	27. februar 1998
Regnskabsår	1. juni 2015 - 31. maj 2016
<b>Bestyrelse</b>	Dorthe Bonde Gerda Vissing Olesen Anne-Grete Pedersen
<b>Direktion</b>	Anne-Grete Pedersen
<b>Revisor</b>	ReviPartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle CVR-nr.: 27479677

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 udviser et resultat på kr. 140.867, og selskabets balance pr. 31. maj 2016 udviser en balancesum på kr. 7.564.413, og en egenkapital på kr. 137.920.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hobro Boligselskab A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede aftaler.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets ejendom, herunder ejendomsskatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi).

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Prioritetsgæld måles til kontantværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Hobro Boligselskab A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>590.944</b>	<b>239.001</b>
Personaleomkostninger		-60.000	-60.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-192.727
<b>Driftsresultat</b>		<b>530.944</b>	<b>-13.726</b>
Finansielle indtægter	2	14.336	126.235
Finansielle omkostninger	3	-369.829	-411.909
<b>Resultat før skat</b>		<b>175.451</b>	<b>-299.400</b>
Skat af årets resultat	4	-34.584	-48.184
<b>Årets resultat</b>		<b>140.867</b>	<b>-347.584</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		140.867	-347.584
		<b>140.867</b>	<b>-347.584</b>

Hobro Boligselskab A/S

Balance 31. maj

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	6.700.000	6.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.700.000</b>	<b>6.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.700.000</b>	<b>6.700.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat		22.749	13.009
Andre tilgodehavender		11.006	2.145
Udskudte skatteaktiver		0	13.507
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.755</b>	<b>28.661</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		258.300	393.901
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>258.300</b>	<b>393.901</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>572.358</b>	<b>116.722</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>864.413</b>	<b>539.284</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.564.413</b>	<b>7.239.284</b>

Hobro Boligselskab A/S

Balance 31. maj

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	900.000	900.000
Overført resultat	7	-762.080	-902.947
<b>Egenkapital</b>		<b>137.920</b>	<b>-2.947</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.056.055	3.201.420
Selskabsskat		28.837	0
Deposita		187.000	187.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.271.892</b>	<b>3.388.420</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		140.029	136.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.188	21.523
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.861.801	3.551.241
Selskabsskat		0	41.223
Anden gæld		131.583	102.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.154.601</b>	<b>3.853.811</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.426.493</b>	<b>7.242.231</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.564.413</b>	<b>7.239.284</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelse	60.000	60.000
	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	14.336	126.235
	<b>14.336</b>	<b>126.235</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	144.472	129.690
Andre finansielle omkostninger	225.357	282.219
	<b>369.829</b>	<b>411.909</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	30.817	0
Årets regulering af udskudt skat	3.767	-13.507
Regulering vedrørende tidligere år	0	61.691
	<b>34.584</b>	<b>48.184</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	7.666.125	7.473.398
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	192.727
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.666.125</b>	<b>7.666.125</b>
Opskrivninger primo	4.236.366	4.236.366
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.236.366</b>	<b>4.236.366</b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.202.491	-5.009.764
Årets nedskrivninger	0	-192.727
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-5.202.491</b>	<b>-5.202.491</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.700.000</b>	<b>6.700.000</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	900.000	900.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>900.000</b>	<b>900.000</b>
Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>7. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-902.947	-555.363
Årets tilgang	140.867	-347.584
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-762.080</b>	<b>-902.947</b>

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Prioritetsgæld	3.196.084	3.338.407
Kortfristet del af langfristet gæld	-140.029	-136.987
	<b>3.056.055</b>	<b>3.201.420</b>

Af den samlede langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder t.kr. 2.561 efter mere end 5 år.

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt kr. 3.196 er givet pant i grunde og bygninger til en bogført værdi pr. 31. maj 2016 på t.kr. 6.700.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ovennævnte grunde og bygninger på i alt t.kr. 1.648. Ejerpantebreve er pr. 31. maj 2016 uudnyttede.

## 11. Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets kapitalejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Bygge og Finans A/S af 1. april 1964  
Adelgade 39  
9500 Hobro