HOBE Real Estate A/S

Drejervej 28, 7490 Aulum

Årsrapport for 2016

(regnskabsår 1/1 - 30/6)

CVR-nr. 26 71 10 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/11 2016

Birgitte Svenningsen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10
Regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016 for HOBE Real Estate A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 18. november 2016

Direktion

Jesper Vingtoft Simonsen

Bestyrelse

Birgitte Svenningsen formand	Esben Søndervad Pedersen	Henrik Eriksen

Jesper Vingtoft Simonsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HOBE Real Estate A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HOBE Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 18. november 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

H.C. Krogh
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HOBE Real Estate A/S Drejervej 28 7490 Aulum Telefon: 97487499 CVR-nr.: 26 71 10 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni Hjemstedskommune: Herning
Bestyrelse	Birgitte Svenningsen, formand Esben Søndervad Pedersen Henrik Eriksen Jesper Vingtoft Simonsen
Direktion	Jesper Vingtoft Simonsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Store Torv 1 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Årsrapporten for HOBE Real Estate A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Virksomhedens investeringsejendomme måles fremadrettet til dagsværdi. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven (Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, som disse er ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love). Lempelsen har medført, at reguleringen af ejendommen fratrukket udskudt skat er indregnet direkte på egenkapitalen ultimo med TDKK 16.236. Resultatopgørelsen er påvirket positivt af tilbageførte afskrivninger med i alt TDKK 188. Der er i henhold til lempelsesbekendtgørelsen ikke foretaget ændring af sammenligningstal i balancen eller resultatopgørelsen.

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består primært i udvikling, besiddelse og udleje af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 57.934, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 18.670.100.

Selskabet har ændret regnskabsår til 30. juni. Omlægningsåret er 1. januar - 30. juni 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	2016 DKK 6 mdr.	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		**94.781**	**712.446**
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		**94.781**	**712.446**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		180.268	-165.269
Resultat før finansielle poster		**275.049**	**547.177**
Finansielle indtægter		8	62
Finansielle omkostninger		-349.331	-204.991
Resultat før skat		**-74.274**	**342.248**
Skat af årets resultat	1	16.340	-21.120
Årets resultat		**-57.934**	**321.128**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-57.934	321.128
	-57.934	**321.128**

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Grunde og bygninger	2	0	13.475.659
Investeringsejendomme	3	34.900.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	21.708	29.208
Materielle anlægsaktiver		**34.921.708**	**13.504.867**
Anlægsaktiver		**34.921.708**	**13.504.867**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.061.913	894.271
Andre tilgodehavender		0	155.645
Selskabsskat		9.922	9.922
Periodeafgrænsningsposter		22.684	65.168
Tilgodehavender		**1.094.519**	**1.125.006**
Likvide beholdninger		**0**	**99.589**
Omsætningsaktiver		**1.094.519**	**1.224.595**
Aktiver		**36.016.227**	**14.729.462**

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016	2015
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		18.170.100	1.992.030
Egenkapital	4	**18.670.100**	**2.492.030**
Hensættelse til udskudt skat		4.584.165	21.120
Hensatte forpligtelser		**4.584.165**	**21.120**
Huslejedeposita		720.770	395.770
Langfristede gældsforpligtelser		**720.770**	**395.770**
Kreditinstitutter		10.889.498	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		274.638	250.736
Anden gæld		144.266	10.907.492
Periodeafgrænsningsposter		732.790	662.314
Kortfristede gældsforpligtelser		**12.041.192**	**11.820.542**
Gældsforpligtelser		**12.761.962**	**12.216.312**
Passiver		**36.016.227**	**14.729.462**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.992.030	2.492.030
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	20.815.389	20.815.389
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	-4.579.385	-4.579.385
Årets resultat	0	-57.934	-57.934
Egenkapital 30. juni	**500.000**	**18.170.100**	**18.670.100**

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK 6 mdr.	DKK

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-16.340	21.120
	-16.340	**21.120**

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	13.663.427	45.000
Tilgang i årets løb	421.184	0
Overførsler i årets løb	-14.084.611	0
Kostpris 30. juni	0	45.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	187.768	15.792
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-187.768	0
Årets afskrivninger	0	7.500
Ned- og afskrivninger 30. juni	0	23.292
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**0**	**21.708**

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 28.000.000.

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Overførsler i årets løb	14.084.611
Kostpris 30. juni	14.084.611
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	20.815.389
Værdireguleringer 30. juni	20.815.389
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**34.900.000**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastkravet udgør 8,5 %.
Markedsleje-reguleringen er fastlagt til ca. 3 % af den nuværende lejeindtægt.
Vedligeholdelsesomkostninger er fastlagt til 10 kr. pr. kvadratmeter for udvendige arealer og 50 kr. pr. kvadratmeter for udvendig vedligehold af bygning.
Administrationsomkostningerne udgør ca 2 % af lejeindtægterne.

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	0	34.900.000	0	34.900.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	34.900.000	0	34.900.000

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	500.000	500.000	200.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	0	0	300.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. juni	**500.000**	**500.000**	**500.000**	**200.000**	**200.000**

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	2016	2015
	DKK	DKK

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 12.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	34.900.000	0

Noter til årsregnskabet

6 Nærtstående parter og ejerforhold

	Grundlag

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Øksendal Holding ApS, Nykøbing Mors
Siel Holding ApS, Holstebro
Esben Søndervad Pedersen Holding ApS, Holstebro
Ole Sejbjerg Holding ApS, Holstebro
Henrik Eriksen Holding ApS, Skive

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HOBE Real Estate A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Virksomhedens investeringsejendomme måles fremadrettet til dagsværdi. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven (Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, som disse er ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love). Lempelsen har medført, at reguleringen af ejendommen fratrukket udskudt skat er indregnet direkte på egenkapitalen ultimo med TDKK 16.236. Resultatopgørelsen er påvirket positivt af tilbageførte afskrivninger med i alt TDKK 188. Der er i henhold til lempelsesbekendtgørelsen ikke foretaget ændring af sammenligningstal i balancen eller resultatopgørelsen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Sadolin & Albæk.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.