

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Hobro Ejendomme ApS

Hans Mikkelsvej 10, 8981 Spentrup

CVR-nr.: 28 15 85 80

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/19 2016.

Michael Rasmussen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Hobro Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup den 21. september 2016

Direktion:



Michael Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hobro Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hobro Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvor ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Uden at modificere vores konklusion skal vi endvidere henvise til note 1, hvor ledelsen redegør for usikkerheder i værdiansættelse af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den indregnede værdi af investeringsejendommene.

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til et tidligere medlem af ledelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Fårup den 21. september 2016

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31 50 17 41



Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hobro Ejendomme ApS
Hans Mikkelsvej 10
8981 Spentrup
CVR-nr.: 28 15 85 80
Stiftelsesdato: 15. november 2004
Hjemsted: Randers

Direktion

Michael Rasmussen

Pengeinstitut

Østjydsk Bank

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri, investering og dermed beslægtet virksomhed, herunder køb, salg, udlejning og investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende og ultimo er der negativ egenkapital på DKK -15,7 mio.

Selskabets ledelse er ændret således at Michael Rasmussen er tiltrådt som direktør ultimo regnskabsåret, med henblik på at optimere selskabets drift både på kort og lang sigt. Da den nye ledelse først er tiltrådt ultimo regnskabsåret, har denne ikke haft indflydelse på driften i regnskabsåret.

Ledelsen forventer at løbende udsalg af selskabets ejendomsportefølje vil bidrage positivt til den fremtidige likviditet. På den baggrund er det ledelsens forventning, at selskabets bankforbindelse også fremadrettet vil stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Hobro Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen der udgøres af årets lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	1.478.636	3.033.738
2 Personaleomkostninger	-246.299	-797.145
Andre driftsomkostninger	-6.248	-5.439.202
Resultat før afskrivninger	1.226.089	-3.202.609
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32.986	-32.926
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.937.382	-14.303.477
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-50.886	117.377
Resultat før finansielle poster	-5.795.165	-17.421.635
Finansielle omkostninger	-2.804.865	-2.842.617
Årets resultat før skat	-8.600.030	-20.264.252
3 Skat af årets resultat	0	2.516.904
Årets resultat	-8.600.030	-17.747.348
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-8.600.030	-17.747.348
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-8.600.030	-17.747.348

Balance

Noter	30/6 2016	30/6 2015
4 Investeringsejendomme	63.079.999	77.031.001
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	215.031	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.295.030</u>	<u>77.031.001</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>63.295.030</u>	<u>77.031.001</u>
Debitorer	25.035	0
3 Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>25.035</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>25.035</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>63.320.066</u>	<u>77.031.001</u>

Balance

Noter	30/6 2016	30/6 2015
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	-15.828.074	-7.228.044
6 Egenkapital i alt	-15.703.074	-7.103.044
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Andre hensatte forpligtelser	500.000	500.000
Hensatte forpligtelser i alt	500.000	500.000
Kreditinstitutter	34.400.940	38.425.366
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.400.940	38.425.366
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.128.121	513.950
Gæld til banker	40.905.227	43.289.052
Varekreditorer	586.160	255.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	35.042	106.926
Anden gæld	1.401.961	1.008.583
Periodeafgrænsningsposter	65.689	34.855
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	44.122.200	45.208.679
Gældsforpligtelser i alt	78.523.140	83.634.045
Passiver i alt	63.320.066	77.031.001
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Kapitalforhold		

Noter

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

For indeværende regnskabsår budgetteres fortsat med underskud på både drift og likviditet, hvorfor der fortsat vil være behov for tilførsel af likviditet.

I regnskabsåret er selskabets kapitalejer erklæret konkurs og dermed er der usikkerhed til den fremtidige drift. Selskabets bankforbindelse har indsat en ny ledelse og har oplyst at være indstillet på at stille den nødvendige likviditet til rådighed.

Selskabets indtjening før værdiregulering af ejendomme har i 2015/16 været negativ, hvorfor der løbende har været behov for tilførsel af likviditet til selskabet.

Det er på den baggrund ledelsens forventning, at selskabets bankforbindelse vil stille de fornødne kreditfaciliteter til rådighed for selskabet og derfor aflægges regnskabet som going concern.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Det er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af et afkastkrav på 7% for ejendomme beliggende i Hobro, Hadsund og Mariager, et afkastkrav på 6% for ejendomme i Randers og et afkastkrav på 8% for ejendom i Roslev og en nettoleje på t.DKK 4.235.

Herudover har selskabet jordparceller som pr. 30. juni 2016 er indregnet til t.DKK 13.095.

Noter

	2015/16	2014/15
2. Personalemkostninger		
Lønninger og vederlag	284.403	777.621
Ændring feriepengeforpligtelse	-43.750	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.646	19.524
	<hr/>	<hr/>
Personalemkostninger i alt	246.299	797.145
	<hr/>	<hr/>
3. Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skat	0	-2.516.904
	<hr/>	<hr/>
Udgiftsført skat i alt	0	-2.516.904
	<hr/>	<hr/>
Beregnet skat for 2015/16	0	0
Betalt acontoskat	0	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavende/Skyldig selskabsskat	0	0
	<hr/>	<hr/>
4. Investeringsjendomme		
Kostpris pr. 30/6 2015	65.758.206	66.582.731
Afgang i året	-4.983.950	-1.324.525
Tilgang i året	0	500.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 30/6 2016	60.774.256	65.758.206
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 30/6 2015	11.272.795	26.342.272
Årets værdiregulering	-8.967.052	-15.069.477
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 30/6 2016	2.305.743	11.272.795
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016	63.079.999	77.031.001
	<hr/>	<hr/>

Noter

	2015/16	2014/15
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 30/6 2015	922.081	922.081
Tilgang i året	248.018	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 30/6 2016	<u>1.170.099</u>	<u>922.081</u>
Afskrivninger pr. 30/6 2015	922.081	889.155
Årets afskrivning	32.986	32.926
Afskrivning vedr. afgang	0	
Afskrivninger pr. 30/6 2016	<u>955.067</u>	<u>922.081</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016	<u>215.031</u>	<u>0</u>

6. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat
Saldo pr. 30/6 2015	125.000	-7.228.044
Årets resultat	0	-8.600.030
Saldo pr. 30/6 2016	<u>125.000</u>	<u>-15.828.074</u>

7. Langfristet gæld

	Hovedstol	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	41.541.000	35.529.061	1.128.121	27.136.693
	<u>41.541.000</u>	<u>35.529.061</u>	<u>1.128.121</u>	<u>27.136.693</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet sikkerhed for den tilknyttede virksomhed, Claus Hosbond ApS's gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Claus Hosbond ApS er gået konkurs. Forpligtelsen for Claus Hosbond ApS' gæld til omfattende kreditinstitutter forventes at udgøre t.DKK 500, som indregnes i årsrapporten som en hensat forpligtelse. Der kan dog komme yderligere krav mod selskabet.

Der foreligger de for branchen normale garantiforpligtelser.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i fast ejendom.

Herudover er der til sikkerhed for engagementet med Østjysk Bank deponeret ejerpantebreve for i alt T.DKK 69.690 med pant i nogle af udlejningsejendommene, ligesom der er stillet sikkerhed i provenu for igangværende realkredit finansiering og omprioriteringer. Efter regnskabsårets udløb er panthæftelser i udlejningsejendomme og byggeprojekter til sikkerhed for engagement med Østjysk Bank tilpasset løbende de bogførte værdier.

Til sikkerhed for bankgæld hos Østjysk Bank har virksomheden desuden deponeret ejerpantebrev for t.DKK 170 i køretøj: Nissan NV400 2,3 DCi 135.

10. Kapitalforhold

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

Claus Hosbond Holding ApS, c/o Adv. Christian Jul Madsen, Rådhuspladsen 3, 8000 Aarhus C