

# **EJENDOMMEN HOBROVEJ 9 ApS**

Hobrovej 9  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/03/2017**

---

**Peter Kristensen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMMEN HOBROVEJ 9 ApS  
Hobrovej 9  
9000 Aalborg

CVR-nr: 28517076  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** Revisionsfirmaet Peter Kristensen  
Digtervejen 9  
9200 Aalborg SV  
DK Danmark

CVR-nr: 71698319  
P-enhed: 1003922355

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendommen Hobrovej 9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse. Ledelsen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Aalborg, den 09/03/2017

**Direktion**

Inge Ryberg

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendommen Hobrovej 9 ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Hobrovej 9 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med gældende årsregnskabsloven.

Aalborg, 09/03/2017

Peter Kristensen  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet Peter Kristensen  
CVR: 71698319

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og drift af fast ejendom og i øvrigt dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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.

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

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 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter driftsindtægter og -udgifter ved udleje af ejendommen Hobrovej 9.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under a 'conto skatteordningen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grund og bygninger og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger:	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	5 år

I regnskabsåret 2016 er der ikke foretaget afskrivninger, da der ikke har været en værdiforringelse.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabs-mæssige værdi.

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 afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse af den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunkt). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld.

### **Selskabsskat 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 'conto' skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, fx vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inde for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>115.824</b>	<b>116.042</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-107.816	-111.472
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>8.008</b>	<b>4.570</b>
Skat af årets resultat .....	2	-1.760	-776
<b>Årets resultat .....</b>		<b>6.248</b>	<b>3.794</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		6.248	
<b>I alt .....</b>		<b>6.248</b>	

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		4.052.617	4.052.617
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.052.617</b>	<b>4.052.617</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.052.617</b>	<b>4.052.617</b>
Likvide beholdninger .....		1.330	3.854
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.330</b>	<b>3.854</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.053.947</b>	<b>4.056.471</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		89.987	83.739
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>214.987</b>	<b>208.739</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.281.741	3.386.010
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.281.741</b>	<b>3.386.010</b>
Skyldig selskabsskat .....		1.760	776
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		555.459	460.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>557.219</b>	<b>461.722</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.838.960</b>	<b>3.847.732</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.053.947</b>	<b>4.056.471</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	83.739	208.739
Årets resultat .....	0	6.248	6.248
Egenkapital, ultimo .....	125.000	89.987	214.987

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
RealDanmark	25.799	26.198
RealDanmark	5.188	6.025
Pantebreve, nom.kr. 1.000.000	59.087	60.515
Pantebreve, nom.kr. 300.000	17.746	18.175
Øvrige renter og gebyrer	0	249
Renter af SKAT	- 4	310
	<b>107.816</b>	<b>111.472</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.760	776
	<b>1.760</b>	<b>776</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
Købesum	3.400.000
Købsomkostninger, advokat, tingoplysning mv.	27.332
Kurstab, pantebreve	150.000
Låneomkostninger, tinglysning	48.025
Ombygning, 2008	362.582
Kloakering, 2012	64.678
	<b>4.052.617</b>

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed i ejendommen udover den tinglyste prioritetsgæld, kr. 3.662.000