



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET HOBROVEJ 489 A A/S
INDKILDEVEJ 6B, 1., 9210 AALBORG SØ
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. september 2016

John H. Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S Indkildevej 6B, 1. 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 28 67 93 27 Stiftet: 11. april 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Bestyrelse	Carsten Enggaard, formand Søren Enggaard Torben Enggaard
Direktion	Carsten Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg Nykredit Bank John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. august 2016

Direktion

Carsten Enggaard

Bestyrelse

Carsten Enggaard
Formand

Søren Enggaard

Torben Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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.

Aalborg, den 29. august 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sønder Skovgaard ApS, Indkildevej 6B, 1., 9210 Aalborg SØ, CVR-nr. 25 05 47 33.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter købspris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen og tillægges værdier af direkte medgåede materialer.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

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

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		727.016	1.258
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.484.764	989
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		665.525	322
DRIFTSRESULTAT		2.877.305	2.569
Andre finansielle indtægter.....		0	3
Andre finansielle omkostninger.....	1	-776.397	-902
RESULTAT FØR SKAT		2.100.908	1.670
Skat af årets resultat.....	2	-462.199	-442
ÅRETS RESULTAT		1.638.709	1.228
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.638.709	1.228
I ALT		1.638.709	1.228

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		22.008.839	29.345
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.008.839	29.345
ANLÆGSAKTIVER.....		22.008.839	29.345
Grundarealer og byggeprojekter.....		9.721.350	9.721
Varebeholdninger.....		9.721.350	9.721
Udskudt skatteaktiv.....		216.273	349
Andre tilgodehavender.....		10.531	20
Periodeafgrænsningsposter.....		37.078	44
Tilgodehavender.....		263.882	413
Likvider.....		4.010.697	2.736
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.995.929	12.870
AKTIVER.....		36.004.768	42.215
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		8.552.718	6.914
EGENKAPITAL.....	4	9.052.718	7.414
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.098.109	24.037
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.098.109	24.037
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	471.296	699
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.325.346	9.059
Selskabsskat.....		329.384	172
Anden gæld.....		491.215	786
Periodeafgrænsningsposter.....		2.236.700	48
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.853.941	10.764
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		26.952.050	34.801
PASSIVER.....		36.004.768	42.215
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	93.533	67	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	682.864	835	
	776.397	902	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	329.384	172	
Regulering af udskudt skat.....	132.815	270	
	462.199	442	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2015.....		31.973.683	
Afgang.....		-7.993.420	
Kostpris 30. april 2016.....		23.980.263	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2015.....		-2.628.568	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		657.144	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2016.....		-1.971.424	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....		22.008.839	
Egenkapital			4
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	500.000	6.914.009	7.414.009
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.638.709	1.638.709
Egenkapital 30. april 2016.....	500.000	8.552.718	9.052.718
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
	2016 kr.	2015 tkr.	
Aktiekapital			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 500 kr.....	500.000	500	
	500.000	500	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	24.735.959	15.569.405	471.296	12.763.614	
	24.735.959	15.569.405	471.296	12.763.614	
 Eventualposter mv.					 6
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskabet Sønder Skovgaard ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.569 tkr., er der givet pant i ejendomme og byggeprojekter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 22.009 tkr.					
					7