
Hostrupvej 25, Holstebro ApS

Skalhuse 5, Gelstrup, 9240 Nibe

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 29 39 70 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/6 2016

Peter Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hostrupvej 25, Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 17. juni 2016

Direktion

Peter Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hostrupvej 25, Holstebro ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hostrupvej 25, Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold for vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har en stram likviditet, betydelig negativ egenkapital, kautionsforpligtelser samt betinget finansiering fra banken. Disse forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl omkring selskabets fortsatte drift.

Uden at tage forbehold for vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at målingen af investerings- og handelsejendommene er foretaget i et usikkert marked med få handler. Dette forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed om målingen af investerings- og handelsejendommene.

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 17. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Heidi Brander

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hostrupvej 25, Holstebro ApS Skalhuse 5 Gelstrup 9240 Nibe CVR-nr.: 29 39 70 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aalborg
Direktion	Peter Nielsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
Advokat	Holst, Advokater Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Vestergade 1 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter køb, salg og udvikling af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 1.136.857, heraf værdireguleringer på DKK -193.363, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 9.953.503.

Going concern

Selskabet har de senere år haft vigende resultater, som følge af regulering/salg af investerings- og handelsejendomme samt faldende lejeindtægter. Selskabet har en stram likviditet, og har betydelig negativ egenkapital. Egenkapitalen kan udelukkende reetableres ved akkord fra selskabets bankforbindelse evt. kombineret med en værdistigning på selskabets ejendomme.

Selskabet har over for andre koncernvirksomheder stillet kaution for bankgælden, hvilket fremgår af noten under eventualforpligtelser. Disse koncernvirksomheder har alle negative egenkapitaler, og pt. er et selskab taget under konkursbehandling. Selskabets ledelse forventer ikke, at banken gør disse kautioner gældende, da banken har sikkerheder i alle selskabers aktiver, og i moderselskabets ejerandele i dattervirksomhederne.

Selskabets bankforbindelse har i juni 2016 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet til rådighed i 2016. Tilkendegivelsen er givet med baggrund i de fremlagte budgetter, samt at der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken.

På trods af ledelsens forventning om, at budgettet vil kunne realiseres, og dermed at den nødvendige finansiering vil kunne opnås, indikerer ovenstående beskrivelse dog, at der er væsentlige usikkerheder, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendom:

Selskabets investeringsejendom er målt baseret på den forventede nettoleje. Forrentningsprocenten er fastsat til 8,5. En forøgelse af forrentningsprocenten med 0,5 % vil medføre en nedskrivning på DKK 0,2 mio.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen som følge af, at forrentningsprocenten er fastsat i et usikkert marked, hvor der foretages få handler.

Handelsejendomme:

Selskabets handelsejendomme (grundstykke) er værdiansat til nettorealisationsværdi. Værdiansættelsen er forbundet med væsentlig usikkerhed, idet værdiansættelsen er foretaget i et marked, hvor der foretages få handler.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er i årsregnskabet målt til den værdi, som tilgodehavenderne forventes at indbringe selskabet.

Ledelsen forventer, at de selskaber i koncernen, som har positiv egenkapital, kan indfri deres mellemværender, hvorfor disse er målt til kurs 100. Øvrige koncerntilgodehavender er målt til kurs 0, som følge af den negative egenkapital, krydskautions mellem selskaberne overfor bankgæld samt usikkerhed om værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		283.095	471.336
Andre driftsindtægter		0	22.000
Andre eksterne omkostninger		-95.804	-163.074
Bruttoresultat før værdireguleringer		187.291	330.262
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-193.363	-499.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-6.072	-168.738
Finansielle indtægter		0	7.888
Finansielle omkostninger	3	-1.166.403	-403.633
Resultat før skat		-1.172.475	-564.483
Skat af årets resultat	4	35.618	59.986
Årets resultat		-1.136.857	-504.497

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.136.857	-504.497
		-1.136.857	-504.497

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		2.965.711	3.159.075
Materielle anlægsaktiver	5	2.965.711	3.159.075
Anlægsaktiver		2.965.711	3.159.075
Handelsejendomme	6	6.100.000	6.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.323	0
Andre tilgodehavender		70.909	98.407
Udskudt skatteaktiv	8	0	0
Selskabsskat		0	1.084.192
Tilgodehavender		81.232	1.182.599
Omsætningsaktiver		6.181.232	7.282.599
Aktiver		9.146.943	10.441.674

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-10.078.503	-8.941.646
Egenkapital	7	-9.953.503	-8.816.646
Kreditinstitutter		18.922.643	18.913.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.125	9.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.558	185.390
Anden gæld		140.120	150.446
Kortfristet gæld		19.100.446	19.258.320
Gældsforpligtelser		19.100.446	19.258.320
Passiver		9.146.943	10.441.674
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har de senere år haft vigende resultater, som følge af regulering/salg af investerings- og handelsejendomme samt faldende lejeindtægter. Selskabet har en stram likviditet, og har betydelig negativ egenkapital. Egenkapitalen kan udelukkende reetableres ved akkord fra selskabets bankforbindelse evt. kombineret med en værdistigning på selskabets ejendomme.

Selskabet har over for andre koncernvirksomheder stillet kaution for bankgælden, hvilket fremgår af noten under eventualforpligtelser. Disse koncernvirksomheder har alle negative egenkapitaler, og pt. er et selskab taget under konkursbehandling. Selskabets ledelse forventer ikke, at banken gør disse kautioner gældende, da banken har sikkerheder i alle selskabers aktiver, og i moderselskabets ejerandele i dattervirksomhederne.

Selskabets bankforbindelse har i juni 2016 overfor selskabet tilkendegivet, at banken stiller den nødvendige likviditet til rådighed i 2016. Tilkendegivelsen er givet med baggrund i de fremlagte budgetter, samt at der ikke fremkommer væsentlige betalingskrav mod selskabet, som ikke tidligere har været meddelt banken.

På trods af ledelsens forventning om, at budgettet vil kunne realiseres, og dermed at den nødvendige finansiering vil kunne opnås, indikerer ovenstående beskrivelse dog, at der er væsentlige usikkerheder, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

Noter til årsregnskabet

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendom:

Selskabets investeringsejendom er målt baseret på den forventede nettoleje. Forrentningsprocenten er fastsat til 8,5. En forøgelse af forrentningsprocenten med 0,5 % vil medføre en nedskrivning på DKK 0,2 mio.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen som følge af, at forrentningsprocenten er fastsat i et usikkert marked, hvor der foretages få handler.

Handelsejendomme:

Selskabets handelsejendomme (grundstykke) er værdiansat til nettorealisationsværdi. Værdiansættelsen er forbundet med væsentlig usikkerhed, idet værdiansættelsen er foretaget i et marked, hvor der foretages få handler.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er i årsregnskabet målt til den værdi, som tilgodehavenderne forventes at indbringe selskabet.

Ledelsen forventer, at de selskaber i koncernen, som har positiv egenkapital, kan indfri deres mellemværender, hvorfor disse er målt til kurs 100. Øvrige koncerntilgodehavender er målt til kurs 0, som følge af den negative egenkapital, krydskautitioner mellem selskaberne overfor bankgæld samt usikkerhed om værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.003.655	0
Andre finansielle omkostninger	162.748	403.633
	1.166.403	403.633
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-35.618	-316.037
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	256.051
	-35.618	-59.986
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		1.023.720
Kostpris 31. december		1.023.720
Værdireguleringer 1. januar		2.135.355
Årets værdireguleringer		-193.364
Værdireguleringer 31. december		1.941.991
Regnskabsmæssig værdi 31. december		2.965.711
	2015 DKK	2014 DKK
6 Handelsejendomme		
Grundstykke	6.100.000	6.100.000
	6.100.000	6.100.000

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-8.941.646	-8.816.646
Årets resultat	0	-1.136.857	-1.136.857
Egenkapital 31. december	125.000	-10.078.503	-9.953.503

8 Hensættelser til eventualskat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	-562.000	-519.000
Låneomkostninger	-90.000	-90.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-631.000	-692.000
Overført til udskudt skatteaktiv	1.283.000	1.301.000
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.283.000	1.301.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.283.000	-1.301.000
Regnskabsmæssig værdi	0	0

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev med en hovedstol på DKK 25 mio., der giver pant i investeringsejendomme og handelsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 9.065.711 9.259.075

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejerforeningen Hostrupvej:

Pantebrev på DKK 41.000, der giver pant i investeringsejendomme og handelsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 9.065.711 9.259.075

Transport i huslejeindtægter fra Hydro Texaco.

Transport i tilgodehavende moms, der pr. 31. december 2015 udgør en gæld på DKK 8.143.

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution til sikkerhed for følgende koncernselskabers engagement med kreditinstitutter:

D.G.U. Holding ApS under konkurs
Ejendomsselskabet Kræmmergade ApS
D.G.U. Erhvervslejemål ApS
D.G.U. Lejeboliger ApS
Nyholmvej 14, Holstebro ApS

Selskabernes samlede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2015 DKK 162,2 mio.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb udgør DKK 0.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hostrupvej 25, Holstebro ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, kontorhold m.v.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af ejendomme.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Investeringsjendomme

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. 31. december 2015 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 ejendommens 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Regnskabspraksis

Kostpris for grunde til videresalg omfatter kostprisen for grunde tillagt omkostninger til byggemodning, landmålere mv. samt renter i fremstillingsperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 nominal værdi.