

Hobrovej 57-59 ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr. 30081226

Årsrapport 01.10.2016 - 31.12.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2018

Dirigent

Navn: Peter Larsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Resultatopgørelse for 2016/17 | 5 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016/17 | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hobrovej 57-59 ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr.: 30081226

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.10.2016 - 31.12.2017

Direktion

Peter Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 31.12.2017 for Hobrovej 57-59 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2016 - 31.12.2017 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderholm, den 01.05.2018

Direktion

Peter Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Hobrovej 57-59 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hobrovej 57-59 ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderholm, den 01.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og drift af udlejningsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 180 t.kr. mod 137 t.kr. sidste år. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 137.917 | 213.216 |
| Andre finansielle indtægter | | 49 | 281 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | <u>(73.014)</u> | <u>(72.074)</u> |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 64.952 | 141.423 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>166.000</u> | <u>34.346</u> |
| Resultat før skat | | 230.952 | 175.769 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>(50.810)</u> | <u>(38.669)</u> |
| Årets resultat | | <u>180.142</u> | <u>137.100</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 2.500.000 | 0 |
| Overført resultat | | <u>(2.319.858)</u> | <u>137.100</u> |
| | | <u>180.142</u> | <u>137.100</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 7.500.000 | 7.284.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 7.500.000 | 7.284.000 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 7.500.000 | 7.284.000 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 501 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.460.000 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 11.849 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.153 | 11.441 |
| Tilgodehavender | | 2.480.503 | 11.441 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 0 | 66.727 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 2.480.503 | 78.168 |
| | | | |
| Aktiver | | 9.980.503 | 7.362.168 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 150.000 | 150.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.059.224 | 4.379.082 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | <u>2.500.000</u> | <u>0</u> |
| Egenkapital | | <u>4.709.224</u> | <u>4.529.082</u> |
| | | | |
| Udskudt skat | | <u>433.685</u> | <u>397.888</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>433.685</u> | <u>397.888</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>4.279.572</u> | <u>0</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>4.279.572</u> | <u>0</u> |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 238.791 | 0 |
| Bankgæld | | 147.641 | 0 |
| Deposita | | 125.250 | 120.665 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 46.340 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 2.294.533 |
| Anden gæld | | <u>0</u> | <u>20.000</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>558.022</u> | <u>2.435.198</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>4.837.594</u> | <u>2.435.198</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>9.980.503</u> | <u>7.362.168</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 150.000 | 4.379.082 | 0 | 4.529.082 |
| Årets resultat | 0 | (2.319.858) | 2.500.000 | 180.142 |
| Egenkapital ultimo | 150.000 | 2.059.224 | 2.500.000 | 4.709.224 |

Noter

| | 2016/17 | 2015/16 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 58.284 | 71.899 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 14.730 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 175 |
| | 73.014 | 72.074 |

| | 2016/17 | 2015/16 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 15.013 | 31.033 |
| Ændring af udskudt skat | 35.797 | 7.636 |
| | 50.810 | 38.669 |

| | Investe- rings- ejendomme |
|-------------------------------------|--|
| | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 5.494.915 |
| Tilgange | 50.000 |
| Kostpris ultimo | 5.544.915 |
| Opskrivninger primo | 1.789.085 |
| Årets opskrivninger | 166.000 |
| Opskrivninger ultimo | 1.955.085 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.500.000 |

Investerings ejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendomme:

- Beboelsesejendomme, 4,5 % (4,0 % i 2016)

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -738 t.kr. og +922 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -576 t.kr. og +719 t.kr.

Normaliseret nettleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 332 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Noter

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætninger for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed.

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand, men ledelsen har anvendt opdateret markedsdata fra anerkendt markedsrapport til brug for fastsættelsen af afkastkravet. Afkastkravet fastsættes ved et vægtet gennemsnit af afkastkravet knyttet til de enkelte lejemål og udgør 4,5% ved brug af markedsdata.

| | Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr. | Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|--|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 238.791 | 4.279.572 | 3.196.716 |
| | 238.791 | 4.279.572 | 3.196.716 |

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding Nibe ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er deponeret realkreditpantebrev på nom. 4.718 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 41 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal er ikke direkte sammenlignelige, idet indeværende regnskabsperiode omfatter 15 måneder, mens foregående regnskabsperiode omfatter 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen bestående af husleje indregnes i resultatopgørelsen, når forpligtelsen overgår til lejer. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.