

Hobrovej 57-59 ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr. 30081226

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

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 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hobrovej 57-59 ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr.: 30081226

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderholm, den 10.05.2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 10.05.2019

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 604 t.kr. mod 180 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		201.596	137.917
Andre finansielle indtægter		50	49
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(41.108)</u>	<u>(73.014)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		160.538	64.952
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>614.008</u>	<u>166.000</u>
Resultat før skat		774.546	230.952
Skat af årets resultat	2	<u>(170.400)</u>	<u>(50.810)</u>
Årets resultat		<u>604.146</u>	<u>180.142</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
Overført resultat		<u>604.146</u>	<u>(2.319.858)</u>
		<u>604.146</u>	<u>180.142</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		8.200.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	8.200.000	7.500.000
 Anlægsaktiver		 8.200.000	 7.500.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	501
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.460.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	11.849
Periodeafgrænsningsposter		0	8.153
Tilgodehavender		0	2.480.503
 Omsætningsaktiver		 0	 2.480.503
 Aktiver		 8.200.000	 9.980.503

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2016/2017 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		2.663.370	2.059.224
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
Egenkapital		2.813.370	4.709.224
Udskudt skat		569.602	433.685
Hensatte forpligtelser		569.602	433.685
Gæld til realkreditinstitutter		4.046.173	4.279.572
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.046.173	4.279.572
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	238.971	238.791
Bankgæld		194.327	147.641
Deposita		138.950	125.250
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.379	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.745	46.340
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.000	0
Skyldig selskabsskat		34.483	0
Kortfristede gældsforpligtelser		770.855	558.022
Gældsforpligtelser		4.817.028	4.837.594
Passiver		8.200.000	9.980.503
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	150.000	2.059.224	2.500.000	4.709.224
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.500.000)	(2.500.000)
Årets resultat	0	604.146	0	604.146
Egenkapital ultimo	150.000	2.663.370	0	2.813.370

Noter

	2018	2016/2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	58.284
Renteomkostninger i øvrigt	35.536	13.392
Øvrige finansielle omkostninger	5.572	1.338
	41.108	73.014

	2018	2016/2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	34.483	15.013
Ændring af udskudt skat	135.917	35.797
	170.400	50.810

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.544.915
Tilgange	85.992
Kostpris ultimo	5.630.907
Opskrivninger primo	1.955.085
Årets opskrivninger	614.008
Opskrivninger ultimo	2.569.093
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.200.000

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 % (4,5 % i 2017)

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -818 t.kr. og +1.007 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -638 t.kr. og +785 t.kr.

Normaliseret nettleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 365 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 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	238.971	238.791	4.046.173	2.957.745
	238.971	238.791	4.046.173	2.957.745

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 8.200 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 12 måneder, mens foregående regnskabsperiode omfatter 15 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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.