

SB Ejendomme Hobro ApS

Hostrupvej 79, 9500 Hobro
CVR-nr. 32 09 35 82

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.12.16

Søren Bjerregaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

SB Ejendomme Hobro ApS
Hostrupvej 79
9500 Hobro
Telefon: 98 52 31 11
Telefax: 98 51 03 04
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 32 09 35 82

Direktion

Søren Bjerregaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jutlander Bank
Nykredit Bank

Modervirksomhed

SB Holding Randers ApS, Randers

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for SB Ejendomme Hobro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 9. november 2016

Direktionen

Søren Bjerregaard

Til kapitalejeren i SB Ejendomme Hobro ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for SB Ejendomme Hobro ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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.

Hobro, den 9. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Jensen
Statsaut. revisor

Kasper Sand Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 299.484 mod DKK 27.596 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.133.075.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lejeindtægter	896.238	951.238
Ejendomsomkostninger	-137.082	-93.056
Andre eksterne omkostninger	-18.215	-16.965
Bruttofortjeneste	740.941	841.217
Resultat før af- og nedskrivninger	740.941	841.217
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-23.984	-376.826
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-8.622	-63.443
Resultat af primær drift	708.335	400.948
Andre finansielle indtægter	383.713	377.913
¹ Andre finansielle omkostninger	-724.027	-738.044
Finansielle poster i alt	-340.314	-360.131
Resultat før skat	368.021	40.817
² Skat af årets resultat	-68.537	-13.221
Årets resultat	299.484	27.596
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	299.484	27.596
I alt	299.484	27.596

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	18.099.438	16.790.875
3	Materielle anlægsaktiver i alt	18.099.438	16.790.875
	Anlægsaktiver i alt	18.099.438	16.790.875
	Tilgodehavende selskabsskat	11.664	57
	Andre tilgodehavender	28.892	0
	Tilgodehavender i alt	40.556	57
	Andre værdipapirer og kapitalandele	21.873	23.287
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	21.873	23.287
	Likvide beholdninger	34.239	6.008
	Omsætningsaktiver i alt	96.668	29.352
	Aktiver i alt	18.196.106	16.820.227

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.008.075	708.591
4	Egenkapital i alt	1.133.075	833.591
	Hensættelser til udskudt skat	2.641.664	2.311.000
	Hensatte forpligtelser i alt	2.641.664	2.311.000
	Gæld til realkreditinstitutter	7.854.638	8.573.637
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.506.483	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	405.000	405.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.766.121	8.978.637
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	722.000	722.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.500	16.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	154.868	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.265.180	3.020.778
	Anden gæld	496.698	922.721
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.655.246	4.696.999
	Gældsforpligtelser i alt	14.421.367	13.675.636
	Passiver i alt	18.196.106	16.820.227

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	119.922	120.031
Øvrige finansielle omkostninger	604.105	597.617
Valutakurstab	0	20.396
I alt	724.027	738.044

2. Skatter

Årets aktuelle skat	11.664	0
Årets udskudte skat	56.873	13.221
I alt	68.537	13.221

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.15	16.555.162
Tilgang i året	1.308.563
Kostpris pr. 30.09.16	17.863.725
Opskrivninger pr. 30.09.15	259.697
Opskrivninger i året	-23.984
Opskrivninger pr. 30.09.16	235.713
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	18.099.438

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	125.000	680.995
Forslag til resultatdisponering	0	27.596
Saldo pr. 30.09.15	125.000	708.591
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	125.000	708.591
Forslag til resultatdisponering	0	299.484
Saldo pr. 30.09.16	125.000	1.008.075

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	722.000	4.955.000	8.576.638	9.295.637
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	1.506.483	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	405.000	405.000
I alt	722.000	4.955.000	10.488.121	9.700.637

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er etableret pr. 01.10.08 ved grenspaltning af aktiviteterne vedrørende ejendomme fra søsterselskabet Ejvind Nielsen Automobiles, Hobro A/S. Som en følge heraf er der i henhold til aktieselskabslovens § 136 stk. 3 A en hæftelse for dette selskabs forpligtelser på spaltningstidspunktet, dog højst med et beløb svarende til tilført nettoværdi på spaltningstidspunktet

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.081 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.099.

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt t.DKK 2.400, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.692 samt øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0. Ejerantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, samt til sikkerhed for Ejvind Nielsen Automobiles, Hobro A/S' kassekredit der pr. 30.09.16 beløber sig til t.DKK 5.009