



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 52 APS

FØLFODVEJ 1, 9310 VODSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. marts 2017

Thomas Bjerg Fjorback

CVR-NR. 32 29 73 82

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Hobrovej 52 ApS Følfodvej 1 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 32 29 73 82 Stiftet: 9. september 2013 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Bjerg Fjorback
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhvervscenter Aalborg Prinsensgade 11 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet.dk Advokat Finn Bødstrup Algade 31,1 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Hobrovej 52 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. marts 2017

Direktion:

Thomas Bjerg Fjorback

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hobrovej 52 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hobrovej 52 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 29. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, anden investeringsvirksomhed samt dermed beslægtede forretningsområder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	4.440.598	286.448
Af- og nedskrivninger.....		-1.386	-84.370
DRIFTSRESULTAT		4.439.212	202.078
Andre finansielle indtægter.....	2	18.697	9
Andre finansielle omkostninger.....	3	-84.561	-159.194
RESULTAT FØR SKAT		4.373.348	42.893
Skat af årets resultat.....	4	-955.529	4.071
ÅRETS RESULTAT		3.417.819	46.964
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.417.819	46.964
I ALT		3.417.819	46.964

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		830.274	4.524.305
Materielle anlægsaktiver.....	5	830.274	4.524.305
ANLÆGSAKTIVER.....		830.274	4.524.305
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	6.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.569.373	0
Udskudte skatteaktiver.....		305	7.612
Periodeafgrænsningsposter.....		0	27.408
Tilgodehavender.....		3.569.678	41.020
Likvide beholdninger.....		183.450	42.678
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.753.128	83.698
AKTIVER.....		4.583.402	4.608.003
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.550.180	132.361
EGENKAPITAL.....	6	3.630.180	212.361
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	3.967.402
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	0	3.967.402
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	0	101.916
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	242.842
Selskabsskat.....		948.222	19.482
Anden gæld.....		5.000	64.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		953.222	428.240
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		953.222	4.395.642
PASSIVER.....		4.583.402	4.608.003
Eventualposter mv.	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Selskabet har solgt en af deres ejendomme i årets løb, hvilket har medført en fortjeneste på 4.320 tkr. Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen.			
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	18.697	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	9	
	18.697	9	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	84.561	159.194	
	84.561	159.194	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	948.222	19.482	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-195	
Regulering af udskudt skat.....	7.307	-23.358	
	955.529	-4.071	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		4.714.930	
Tilgang.....		831.660	
Afgang.....		-4.714.930	
Kostpris 31. december 2016.....		831.660	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		190.625	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-190.625	
Årets afskrivninger		1.386	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		1.386	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		830.274	
Egenkapital			6
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	80.000	132.361	212.361
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.417.819	3.417.819
Egenkapital 31. december 2016.....	80.000	3.550.180	3.630.180

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.069.318	0	0	0	
	4.069.318	0	0	0	
Eventualposter mv.					8
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TF Holding, Aalborg ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hobrovej 52 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.