



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nytov 12, Box 170  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KOLLEGIET HOSTRUPVEJ APS**

**ØLSVEJ 3, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. december 2017**

---

**Henrik Clausen**

**CVR-NR. 34 21 79 47**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kollegiet Hostrupvej ApS Ølsvej 3 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 21 79 47 Stiftet: 25. januar 2012 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Henrik Phørckzen Clausen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord A/S Adelgade 31 9500 Hobro
	Østjysk Bank Adelgade 8 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Kollegiet Hostrupvej 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 14. december 2017

Direktion:

---

Henrik Phørckzen Clausen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Kollegiet Hostrupvej ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kollegiet Hostrupvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Hobro, den 14. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34100

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>642.970</b>	<b>749.928</b>
Personaleomkostninger.....	1	-122.530	-63.634
Af- og nedskrivninger.....		0	-14.918
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		941.003	-19.571
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.461.443</b>	<b>651.805</b>
Finansielle indtægter.....	2	19.960	74.803
Finansielle omkostninger.....	3	-107.498	-167.693
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.373.905</b>	<b>558.915</b>
Skat af årets resultat.....	4	-302.241	-122.953
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.071.664</b>	<b>435.962</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		250.000	2.000.000
Overført resultat.....		821.664	-1.564.038
<b>I ALT</b> .....		<b>1.071.664</b>	<b>435.962</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom.....		9.500.000	8.410.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>9.500.000</b>	<b>8.410.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.500.000</b>	<b>8.410.000</b>
Tilgodehavende husleje.....		0	2.650
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		244.184	1.950.835
Tilgodehavende selskabskapital.....		180.000	180.000
Periodeafgrænsningsposter.....		36.546	36.471
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>460.730</b>	<b>2.169.956</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>29.719</b>	<b>233.067</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>490.449</b>	<b>2.403.023</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.990.449</b>	<b>10.813.023</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		320.000	320.000
Reserve for ikke indbetalt anpartskapital.....		180.000	180.000
Overført overskud.....		1.330.373	508.707
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		250.000	2.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>2.080.373</b>	<b>3.008.707</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.518.434	1.300.981
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.518.434</b>	<b>1.300.981</b>
Prioritetsgæld.....		5.885.545	5.969.676
Lejedesposita.....		230.200	229.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>6.115.745</b>	<b>6.198.876</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	83.949	81.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.516	32.112
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.340	7.306
Selskabsskat.....		84.788	127.952
Anden gæld.....		55.304	28.341
Periodeafgrænsningsposter.....		0	27.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>275.897</b>	<b>304.459</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.391.642</b>	<b>6.503.335</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.990.449</b>	<b>10.813.023</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
Løn og gager.....	111.525	57.822	
Andre omkostninger til social sikring.....	11.005	5.812	
	<b>122.530</b>	<b>63.634</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	19.902	71.779	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	58	3.024	
	<b>19.960</b>	<b>74.803</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	410	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	107.088	167.693	
	<b>107.498</b>	<b>167.693</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	84.788	127.952	
Regulering af udskudt skat.....	217.453	-4.999	
	<b>302.241</b>	<b>122.953</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. oktober 2016.....		8.256.620	
Tilgang.....		148.997	
<b>Kostpris 30. september 2017.....</b>		<b>8.405.617</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....		153.380	
Årets værdireguleringer.....		941.003	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....</b>		<b>1.094.383</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....</b>		<b>9.500.000</b>	

## Dagsværdi for boligudlejning

Investeringsejendom består af udlejningsejendom i Hobro. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 8,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 8,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro.

## NOTER

## Note

## Egenkapital

6

	Anpartskapital	Reserve for ikke indbetalt anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016....	320.000	180.000	508.709	2.000.000	3.008.709
Betalt udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			821.664	250.000	1.071.664
<b>Egenkapital 30. september 2017.....</b>	<b>320.000</b>	<b>180.000</b>	<b>1.330.373</b>	<b>250.000</b>	<b>2.080.373</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	6.051.324	5.969.494	83.949	5.549.749
Lejedesposita.....	229.200	230.200	0	230.200
	<b>6.280.524</b>	<b>6.199.694</b>	<b>83.949</b>	<b>5.779.949</b>

## Eventualposter mv.

8

## Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

## 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 og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.959 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 9.500 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kollegiet Hostrupvej ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Der anvendes et afkastkrav på 7,98%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### **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 nettosalgspris 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.