



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

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

KOLLEGIET HOSTRUPVEJ APS

ØLSVEJ 3, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. december 2016

Henrik Clausen

CVR-NR. 34 21 79 47

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kollegiet Hostrupvej ApS Ølsvej 3 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 21 79 47 Stiftet: 25. januar 2012 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Henrik Phørckzen Clausen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord A/S Adelgade 31 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 23. november 2016

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 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hobro, den 23. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor

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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		749.930	762.190
Personaleomkostninger.....	1	-63.634	-60.390
Af- og nedskrivninger.....		-14.918	-47.336
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-19.571	64.465
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejd.....		0	77.026
DRIFTSRESULTAT		651.807	795.955
Finansielle indtægter.....	2	74.803	61.511
Finansielle omkostninger.....		-167.693	-116.626
RESULTAT FØR SKAT		558.917	740.840
Skat af årets resultat.....	3	-122.953	-171.313
ÅRETS RESULTAT		435.964	569.527
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.564.036	569.527
I ALT		435.964	569.527

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom.....		8.410.000	8.070.001
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.410.000	8.070.001
ANLÆGSAKTIVER.....		8.410.000	8.070.001
Tilgodehavende husleje.....		2.650	1.900
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.950.835	1.867.124
Andre tilgodehavender.....		0	90
Tilgodehavende selskabskapital.....		180.000	180.000
Periodeafgrænsningsposter.....		36.471	34.549
Tilgodehavender.....		2.169.956	2.083.663
Likvider.....		233.067	210.305
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.403.023	2.293.968
AKTIVER.....		10.813.023	10.363.969

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		320.000	320.000
Reserve for ikke indbetalt anpartskapital.....		180.000	180.000
Overført overskud.....		508.709	2.072.745
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	0
EGENKAPITAL.....	5	3.008.709	2.572.745
Hensættelse til udskudt skat.....		1.300.981	1.305.980
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.300.981	1.300.981	1.305.980
Prioritetsgæld.....		5.969.676	5.999.279
Lejedesposita.....		229.200	213.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.198.876	6.213.079
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	81.648	79.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.112	13.256
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.306	0
Selskabsskat.....		127.952	130.590
Anden gæld.....		28.339	40.993
Periodeafgrænsningsposter.....		27.100	8.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....	304.457	304.457	272.165
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	6.503.333	6.503.333	6.485.244
PASSIVER.....	10.813.023	10.813.023	10.363.969
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)					
Løn og gager.....	57.822	55.062			
Andre omkostninger til social sikring.....	5.812	5.328			
	63.634	60.390			
Finansielle indtægter			2		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	71.779	51.329			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.024	10.182			
	74.803	61.511			
Skat af årets resultat			3		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	127.952	130.590			
Regulering af udskudt skat.....	-4.999	40.723			
	122.953	171.313			
Materielle anlægsaktiver			4		
		Investerings- ejendom			
Kostpris 1. oktober 2015.....		7.897.049			
Tilgang.....		359.571			
Kostpris 30. september 2016.....		8.256.620			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....		172.951			
Årets værdireguleringer.....		-19.571			
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....		153.380			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		8.410.000			
Egenkapital			5		
	Anpartskapital	Reserve for ikke indbetalt anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015....	320.000	180.000	2.072.745	0	2.572.745
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.564.036	2.000.000	435.964
Egenkapital 30. september 2016.....	320.000	180.000	508.709	2.000.000	3.008.709

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	6.078.355	6.051.324	81.648	5.643.084	
Lejedesposita.....	213.800	229.200	0	229.200	
	6.292.155	6.280.524	81.648	5.872.284	
 Eventualposter mv.					 7
Som følge af skattefri spaltning med virkning fra 1. januar 2011 hæfter selskabet for de gældsforpligtigelser der blev overført fra Kollegierne ApS. Hæftelsen er begrænset til 3.384 tkr. svarende til egenkapitalen i Kollegiet Hostrupvej ApS efter spaltningen.					
Der er afgivet selvskyldnerkaution for Clausen Danmark ApS´konto 7230-7908334 i Østjysk Bank.					
 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					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.051 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 8.410 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kollegiet Hostrupvej ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev prioritetsgælden målt til dagsværdi. Sammenligningstal er ikke til passet den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen medfører en forringelse af årets resultat efter skat med 52 tkr. som følge af amortisering af prioritetsgælden, som følge af en forøgelse af balancesummen med 52 tkr. mens egenkapitalen er reduceret med 52 tkr.

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Afkastkravet er 9%.

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 salgsomkostninger 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.