



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Hovmarken 8 ApS
c/o Taurus Ejendomsadministration ApS, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 52 09 88

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2016.

Erik Sternhard Mattias Wilson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Hovmarken 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. januar 2016

Direktion

Erik Sternhard Mattias Wilson



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Hovmarken 8 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Hovmarken 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. januar 2016

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48



Selskabsoplysninger

Selskabet

Hovmarken 8 ApS
c/o Taurus Ejendomsadministration ApS
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 52 09 88
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Erik Sternhard Mattias Wilson

Revision

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K

Modervirksomhed

Århus Kombibyg AS, Norge



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hovmarken 8 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af selskabets ejerforhold i regnskabsåret, er regnskabspraksis tilpasset ny ejerkoncerns regnskabspraksis for så vidt angår levetidsvurdering for bygninger. Ændringen har påvirket årets resultat efter skat samt egenkapitalen positivt med 1.645 tkr. og balancesummen er forøget med 2.109 tkr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år, og aflægges i danske kroner.

Sammenligningstillene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende udlejning af ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Bygninger 100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 tkr.
Bruttofortjeneste	10.289.330	13.134
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.406.093	-3.273
Driftsresultat	8.883.237	9.861
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.073.396	-731
Resultat før skat	7.809.841	9.130
3 Skat af årets resultat	-1.674.705	-2.172
Årets resultat	6.135.136	6.958
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	80.000
Udbytte for regnskabsåret	0	6.900
Overføres til overført resultat	6.135.136	0
Disponeret fra overført resultat	0	-79.942
Disponeret i alt	6.135.136	6.958



Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	158.770.938	159.061
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>158.770.938</u>	<u>159.061</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>158.770.938</u>	<u>159.061</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	4.978	0
Tilgodehavender i alt	<u>4.978</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	2.198.503	2.677
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.203.481</u>	<u>2.677</u>
Aktiver i alt	<u>160.974.419</u>	<u>161.738</u>



Balance 31. december

	2015	2014
Note	kr.	tkr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
5 Overført resultat	51.340.431	45.205
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	6.900
Egenkapital i alt	61.340.431	62.105
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.355.388	1.523
Hensatte forpligtelser i alt	2.355.388	1.523
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	84.225.186	88.957
Langfristede gældsforpligtelser i alt	84.225.186	88.957
Kortfristet del af langfristet gæld	4.743.875	4.682
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.458.861	50
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.246.241	0
Selskabsskat	841.935	1.142
Anden gæld	1.762.502	3.279
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.053.414	9.153
Gældsforpligtelser i alt	97.278.600	98.110
Passiver i alt	160.974.419	161.738
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

	2015 kr.	2014 tkr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.913	0
Andre finansielle omkostninger	1.067.483	731
	1.073.396	731
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	841.935	1.142
Årets regulering af udskudt skat	832.770	1.030
	1.674.705	2.172
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	162.813.586	137.400
Tilgang i årets løb	1.116.389	25.414
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2015	163.929.975	162.814
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-3.752.944	-480
Årets afskrivninger	-1.406.093	-3.273
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-5.159.037	-3.753
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	158.770.938	159.061



Noter

5. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2015	10.000.000	45.205.295	6.900.000	62.105.295
Udloddet udbytte	0	0	-6.900.000	-6.900.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>6.135.136</u>	<u>0</u>	<u>6.135.136</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>10.000.000</u>	<u>51.340.431</u>	<u>0</u>	<u>61.340.431</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014 tkr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.743.875</u>	<u>65.225.257</u>	<u>88.969.061</u>	<u>93.639</u>
	<u>4.743.875</u>	<u>65.225.257</u>	<u>88.969.061</u>	<u>93.639</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 89.527 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 158.771 tkr.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed, 4.246 tkr., er der tinglyst skadeløsbrev, 20.000 tkr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er indgået renteswap for 45 mio. kr. til udløb 30. juni 2025 med fast rente 1,32 % mod variabel rente.