

Hobro Ejendoms kontor, Ejendomsmæglerselskab ApS

Adelgade 54, 9500 Hobro
CVR-nr. 87 24 17 18

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.05.16

Søren Jensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 21

Selskabet

Hobro Ejendoms kontor, Ejendomsmæglerselskab ApS
Adelgade 54
9500 Hobro
Telefon: 98 52 00 84
Telefax: 98 51 03 41
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 87 24 17 18

Direktion

Søren Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jutlander Bank A/S
Spar Nord Bank A/S

Dattervirksomhed

Ejendomsmæglerfirmaet Søren Jensen Hobro A/S, Mariagerfjord

Associerede virksomheder

EDC Ønskebo A/S, Randers
EDC Hadsund og Øster Hurup ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Hobro Ejendoms kontor, Ejendomsmæglerselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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 21. marts 2016

Direktionen

Søren Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Hobro Ejendoms kontor, Ejendomsmæglerselskab ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Hobro Ejendoms kontor, Ejendomsmæglerselskab ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 21. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Erik K. Nielsen
Statsaut. revisor

Kasper Sand Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed eller at virke som holdingselskab for samme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.742.536 mod DKK 1.261.817 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.941.436.

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.

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	354.600	421.257
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.051	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	-500.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	37.490	-2.170
Resultat af primær drift	-109.961	-80.913
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-400.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	90.000	0
1 Andre finansielle indtægter	2.968.553	2.338.355
2 Andre finansielle omkostninger	-799.415	-224.074
Finansielle poster i alt	2.259.138	1.714.281
Resultat før skat	2.149.177	1.633.368
3 Skat af årets resultat	-406.641	-371.551
Årets resultat	1.742.536	1.261.817
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	99.800
Overført resultat	1.342.536	1.162.017
I alt	1.742.536	1.261.817

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	8.500.000	9.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.642	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	8.516.642	9.000.000
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.000.000	2.000.000
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	400.000	360.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.035.000	1.805.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	4.435.000	4.165.500
	Anlægsaktiver i alt	12.951.642	13.165.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	160.801
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	100.000	0
	Udskudt skatteaktiv	270.134	676.775
	Tilgodehavende selskabsskat	8.653	0
	Periodeafgrænsningsposter	66.013	16.023
	Tilgodehavender i alt	444.800	853.599
	Andre værdipapirer og kapitalandele	74.674	3.297.949
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	74.674	3.297.949
	Likvide beholdninger	1.391.944	15.716
	Omsætningsaktiver i alt	1.911.418	4.167.264
	Aktiver i alt	14.863.060	17.332.764

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	9.741.436	8.398.900
7	Egenkapital i alt	9.941.436	8.598.900
	Gæld til realkreditinstitutter	3.773.197	4.033.304
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.773.197	4.033.304
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	222.655	221.833
	Gæld til kreditinstitutter	0	4.172.280
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	80.625	115.625
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	324.889	0
	Anden gæld	70.712	66.022
	Periodeafgrænsningsposter	24.546	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	99.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.148.427	4.700.560
	Gældsforpligtelser i alt	4.921.624	8.733.864
	Passiver i alt	14.863.060	17.332.764

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

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.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 videregående 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til dagsværdi.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

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 måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.945	0
Øvrige finansielle indtægter	2.964.608	1.040.539
Valutakursgevinst	0	1.297.816

I alt	2.968.553	2.338.355
-------	-----------	-----------

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-365	2.087
Øvrige finansielle omkostninger	537.728	221.987
Valutakurstab	262.052	0

I alt	799.415	224.074
-------	---------	---------

3. Skatter

Årets udskudte skat	406.641	371.551
---------------------	---------	---------

I alt	406.641	371.551
-------	---------	---------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	4.786.261	0
Tilgang i året	0	18.693
Kostpris pr. 31.12.15	4.786.261	18.693
Opskrivninger pr. 31.12.14	4.213.739	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-500.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	3.713.739	0
Afskrivninger i året	0	2.051
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	2.051
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	8.500.000	16.642
	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	1	1
Kostpris pr. 31.12.15	1	1
Opskrivninger pr. 31.12.14	1.999.999	2.399.999
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-400.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.999.999	1.999.999
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	2.000.000	2.000.000

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Ejendomsmæglerfirmaet Søren Jensen Hobro A/S, Mariagerfjord	100%

31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
-----------------	-----------------

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	540.000	530.000
Tilgang i året	0	10.000
Kostpris pr. 31.12.15	540.000	540.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	-180.000	-180.000
Opskrivninger i året	40.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	-140.000	-180.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	400.000	360.000

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
EDC Ønskebo A/S, Randers	33%
EDC Hadsund og Øster Hurup ApS, Mariagerfjord	20%

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	200.000	7.236.883
Forslag til resultatdisponering	0	1.162.017
Saldo pr. 31.12.14	200.000	8.398.900

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	200.000	8.398.900
Forslag til resultatdisponering	0	1.342.536
Saldo pr. 31.12.15	200.000	9.741.436

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

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	222.655	2.908.932	3.995.852	4.255.137

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.996 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.500.