BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Hobro Ejendomme ApS

Lindevej 40, 8930 Randers NØ
CVR-nr. 28 15 85 80

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.12.15

Thomas Nejsum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 19

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Hobro Ejendomme ApS
Lindevej 40
8930 Randers NØ
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 28 15 85 80

Direktion

Thomas Nejsum

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Østjydsk Bank A/S

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 for Hobro Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Randers NØ, den 2. december 2015

Direktionen

Thomas Nejsum

Til kapitalejeren i Hobro Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Hobro Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvor ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Uden at modificere vores konklusion skal vi endvidere henvise til note 1, hvor ledelsen redegør for usikkerheder i værdiansættelse af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den indregnede værdi af investeringsejendommene.

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til et tidligere medlem af ledelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Hadsund, den 2. december 2015

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Nielsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.14 - 30.06.15 udviser et resultat på DKK -17.747.348 mod DKK 1.652.486 for tiden 01.07.13 - 30.06.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -7.103.044.

Ledelsen finder årets resultat meget utilfredsstillende. Årets resultat er ekstraordinært påvirket med t.DKK -5.439, som følge af hensættelse til forventet tab på koncernforbundne selskaber samt tidligere direktør. Endvidere er årets resultat påvirket negativt med t.DKK 14.303, som følge af regulering af ejendomme til skønnet dagsværdi.

Der er primo oktober 2015 ansat ny direktør i selskabet. Da den nye ledelsen først er tiltrådt efter regnskabsårets udløb har denne ikke haft indflydelse på driften i regnskabsåret.

Ledelsen forventer, at salg af jordparceller i 2015/16 samt løbende udsalg af selskabets ejendomsporteføje vil bidrage positivt til den fremtidige likviditet. På den baggrund er det ledelsens forventning, at selskabets bankforbindelse også fremadrettet vil stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er selskabets kapitalejer erklæret konkurs. Dette forventes dog ikke at have væsentlig indflydelse på driften i Hobro Ejendomme ApS. Der forventes et yderligere kautionstab i niveau t.DKK 500, som er indregnet i årsrapporten som hensat forpligtelse pr. 30.06.15

Værdiansættelse af udlejningsejendomme og grunde

Selskabets udlejningsejendomme og grunde er målt til dagsværdi pr. 30.06.15. Ved denne værdifastsættelse har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom og grund under behørig hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, leje-niveau, ejendomsudgifter og evt. salgsmodning m.v.

Ejendommene, der hovedsageligt er beboelsesejendomme, er værdiansat til en markeds-værdi, der svarer til et gennemsnitligt afkast på ca. 7%.

Resultatopgørelse

Note		2014/15 DKK	2013/14 DKK
	Bruttofortjeneste	**3.033.738**	**3.659.675**
2	Personaleomkostninger	-797.145	-724.243
	Resultat før af- og nedskrivninger	**2.236.593**	**2.935.432**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32.926	-108.921
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-14.303.477	1.989.012
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	117.377	7.904
	Resultat af primær drift	**-11.982.433**	**4.823.427**
	Andre driftsomkostninger	-5.439.202	0
	Resultat før finansielle poster	**-17.421.635**	**4.823.427**
3	Andre finansielle indtægter	0	8.789
4	Andre finansielle omkostninger	-2.842.617	-2.832.227
	Finansielle poster i alt	**-2.842.617**	**-2.823.438**
	Resultat før skat	**-20.264.252**	**1.999.989**
5	Skat af årets resultat	2.516.904	-347.503
	Årets resultat	**-17.747.348**	**1.652.486**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-17.747.348	1.652.486
I alt	**-17.747.348**	**1.652.486**

Balance

AKTIVER

Note		30.06.15 DKK	30.06.14 DKK
	Investeringsejendomme	77.031.001	92.925.003
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	32.926
6	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**77.031.001**	**92.957.929**
	Anlægsaktiver i alt	**77.031.001**	**92.957.929**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	358.941
	Tilgodehavender i alt	**0**	**358.941**
	Likvide beholdninger	**0**	**2.370**
	Omsætningsaktiver i alt	**0**	**361.311**
	Aktiver i alt	**77.031.001**	**93.319.240**

Balance

PASSIVER

Note		30.06.15 DKK	30.06.14 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-7.228.044	10.519.304
7	**Egenkapital i alt**	**-7.103.044**	**10.644.304**
	Hensættelser til udskudt skat	0	2.516.904
	Andre hensatte forpligtelser	500.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**500.000**	**2.516.904**
	Gæld til realkreditinstitutter	38.425.366	39.096.956
8	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**38.425.366**	**39.096.956**
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	513.950	400.619
	Gæld til kreditinstitutter	43.289.052	37.352.349
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	255.313	171.493
	Gæld til tilknyttede virksomheder	106.926	2.077.618
	Anden gæld	1.008.583	1.058.997
	Periodeafgrænsningsposter	34.855	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**45.208.679**	**41.061.076**
	Gældsforpligtelser i alt	**83.634.045**	**80.158.032**
	Passiver i alt	**77.031.001**	**93.319.240**

9 Eventualforpligtelser
10 Sikkerhedsstillelser
11 Nærtstående parter

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger 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 reklame, administration og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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	Restværdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

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.

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 videresalg. 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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.

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.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Selskabets indtjening før værdiregulering af ejendomme har i 2014/15 været negativ, hvorfor der løbende har været behov for tilførsel af likviditet til selskabet.

Det er ledelsens forventning, at selskabets bankforbindelse også fremover vil stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastkrav på 7% for ejendomme beliggende i Hobro, Hadsund og Mariager, et afkastkrav på 6 % for ejendomme i Randers og et afkastkrav på 8% for ejendom i Roslev og en nettoleje på t.DKK 4.015. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje t. DKK	Afkastprocent		
	6,00	7,00	8,00
4.015	67.481	58.331	50.752

Herudover har selskabet jordparceller som pr. 30.06.15 er indregnet til t.DKK 18.700.

	2014/15 DKK	2013/14 DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	777.621	684.796
Pensioner	0	11.225
Andre omkostninger til social sikring	19.524	28.222
I alt	797.145	724.243

3. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	0	168
Valutakursreguleringer	0	8.621
I alt	0	8.789

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	79.594
Øvrige finansielle omkostninger	2.829.631	2.752.633
Valutakursreguleringer	12.986	0
I alt	2.842.617	2.832.227

5. Skatter

Årets udskudte skat	-2.516.904	347.503

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.14	66.582.731	922.081
Tilgang i året	500.000	0
Afgang i året	-1.324.525	0
Kostpris pr. 30.06.15	65.758.206	922.081
Opskrivninger pr. 30.06.14	26.342.272	0
Opskrivninger i året	-15.069.477	0
Opskrivninger pr. 30.06.15	11.272.795	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.14	0	889.155
Afskrivninger i året	0	32.926
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	0	922.081
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.15	77.031.001	0

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14		
Saldo pr. 01.07.13	125.000	8.866.818
Forslag til resultatdisponering	0	1.652.486
Saldo pr. 30.06.14	125.000	10.519.304
Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15		
Saldo pr. 01.07.14	125.000	10.519.304
Forslag til resultatdisponering	0	-17.747.348
Saldo pr. 30.06.15	125.000	-7.228.044

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 30.06.15	Gæld i alt 30.06.14
Gæld til realkreditinstitutter	513.950	31.585.463	38.939.316	39.497.575

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet sikkerhed for den tilknyttede virksomhed, Claus Hosbond ApS's gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Claus Hosbond ApS er gået konkurs efter balancedagen. Forpligtelsen for Claus Hosbond ApS' gæld til omfattende kreditinstitutter forventes at udgøre t.DKK 500, som indregnes i årsrapporten som en hensat forpligtelse.
Der kan dog komme yderligere krav mod selskabet.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.939 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 77.031.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 69.721, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

11. Nærtstående parter

	30.06.15 DKK
Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:	
Saldo pr. 30.06.14	0
Rente	0
Udbetalt i årets løb	56.646
Saldo pr. 30.06.15	56.646

Tilgodehavender er ikke forrentet, da den tidligere direktør er erklæret konkurs.