

Ejendomsinvest HOBROVEJ ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 40 66 69 90

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. september 2025.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 2

Ledelsesberetning 3

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Resultatopgørelse 4

Balance 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter 8

Anvendt regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsinvest HOBROVEJ 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 12. september 2025

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsinvest HOBROVEJ ApS
Krogen 1
9530 Støvring

CVR-nr.: 40 66 69 90
Stiftet: 1. januar 2019
Hjemsted: Rebild
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
6. regnskabsår

Direktion Betina Hyttel

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S

Modervirksomhed HYTTEL Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulenttydelser i et mindre omfang.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 616 t.kr. mod 542 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 583 t.kr. mod 332 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af positiv værdiregulering på erhvervsejendom i Støvring. Der blev indgået ny erhvervslejekontrakt med 5 års uopsigeligthed.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 450-525 for det kommende regnskabsår. Der forventes en positiv likviditet og en acceptabel gældsafvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	616.167	541.725
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	450.000	167.500
2 Personaleomkostninger	<u>-88.231</u>	<u>-108.136</u>
Driftsresultat	977.936	601.089
Andre finansielle indtægter	6	14
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-229.642</u>	<u>-175.257</u>
Resultat før skat	748.300	425.846
4 Skat af årets resultat	<u>-165.044</u>	<u>-93.825</u>
Årets resultat	<u>583.256</u>	<u>332.021</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>583.256</u>	<u>332.021</u>
Disponeret i alt	<u>583.256</u>	<u>332.021</u>

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>10.900.000</u>	<u>10.450.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.900.000</u>	<u>10.450.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.900.000</u>	<u>10.450.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	10.767	26.278
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.979</u>	<u>12.206</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>24.746</u>	<u>38.484</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.178</u>	<u>11.906</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>36.924</u>	<u>50.390</u>
	Aktiver i alt	<u>10.936.924</u>	<u>10.500.390</u>

Balance 30. juni

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	4.999.670	4.416.414
Egenkapital i alt	5.039.670	4.456.414
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	514.386	412.746
Hensatte forpligtelser i alt	514.386	412.746
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.147.910	4.147.910
7 Deposita	187.000	161.933
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.334.910	4.309.843
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.228	52.564
Gæld til tilknyttede virksomheder	857.691	1.195.379
Selskabsskat	63.404	40.722
Anden gæld	85.335	32.722
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.047.958	1.321.387
Gældsforpligtelser i alt	5.382.868	5.631.230
Passiver i alt	10.936.924	10.500.390

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	4.084.393	500.000	4.624.393
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	332.021	0	332.021
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	4.416.414	0	4.456.414
Årets overførte overskud eller underskud	0	583.256	0	583.256
	40.000	4.999.670	0	5.039.670

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>450.000</u>	<u>167.500</u>
	<u>450.000</u>	<u>167.500</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>88.231</u>	<u>108.136</u>
	<u>88.231</u>	<u>108.136</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.327	23.176
Andre finansielle omkostninger	<u>209.315</u>	<u>152.081</u>
	<u>229.642</u>	<u>175.257</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	63.404	40.722
Årets regulering af udskudt skat	<u>101.640</u>	<u>53.103</u>
	<u>165.044</u>	<u>93.825</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2024	8.876.465	8.793.965
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>82.500</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>8.876.465</u>	<u>8.876.465</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	1.573.535	1.406.035
Årets regulering til dagsværdi	<u>450.000</u>	<u>167.500</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2025	<u>2.023.535</u>	<u>1.573.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>10.900.000</u>	<u>10.450.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 650 m² beliggende i Støvring og en erhvervsejendom på 225 m² som også er beliggende i Støvring.

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 10.900 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 762 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 900 t.kr.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.147.910	4.147.910
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>4.147.910</u>	<u>4.147.910</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.147.910</u>	<u>4.147.910</u>

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
7. Deposita		
Deposita i alt	<u>187.000</u>	<u>161.933</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>187.000</u>	<u>161.933</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.148 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 10.900 t.kr.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HYTTEL Invest ApS, CVR-nr. 32474209, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 63 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for Ejendomsinvest HOBROVEJ ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest HOBROVEJ ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.