



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

HOBROVEJ 77-81 APS

VIBEVEJ 6, 9530 STØVRING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juli 2022

Vagn Kristensen

CVR-NR. 39 57 75 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hobrovej 77-81 ApS Vibevej 6 9530 Støvring
	CVR-nr.: 39 57 75 93 Stiftet: 15. maj 2018 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Vagn Kristensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Hobrovej 91 9530 Støvring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Hobrovej 77-81 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 6. juli 2022

Direktion:

Vagn Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Hobrovej 77-81 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hobrovej 77-81 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet urigtige momsangivelser til Skattestyrelsen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Hobro, den 6. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets 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. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.294.534	2.022.650
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	-200.000
DRIFTSRESULTAT		2.394.534	1.822.650
Andre finansielle indtægter.....	1	76.130	56.032
Andre finansielle omkostninger.....	2	-585.988	-574.291
RESULTAT FØR SKAT		1.884.676	1.304.391
Skat af årets resultat.....	3	-414.629	-286.966
ÅRETS RESULTAT		1.470.047	1.017.425
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.470.047	1.017.425
I ALT		1.470.047	1.017.425

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		52.400.000	52.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	52.400.000	52.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		52.400.000	52.300.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.293.941	1.343.356
Tilgodehavender.....		2.293.941	1.343.356
Likvide beholdninger.....		1.052	2.850
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.294.993	1.346.206
AKTIVER.....		54.694.993	53.646.206
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		8.435.551	6.965.504
EGENKAPITAL.....		8.485.551	7.015.504
Hensættelse til udskudt skat.....		1.903.769	1.847.617
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.903.769	1.847.617
Gæld til realkreditinstitutter.....		34.902.793	35.640.403
Lejedefinitum.....		831.080	831.080
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	35.733.873	36.471.483
Prioritetsgæld.....		786.948	782.570
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	134.614
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		7.301.599	6.733.462
Selskabsskat.....		358.477	296.814
Anden gæld.....		53.876	289.242
Periodeafgrænsningsposter.....		55.900	74.900
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.571.800	8.311.602
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		44.305.673	44.783.085
PASSIVER.....		54.694.993	53.646.206
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	6.965.504	7.015.504
Forslag til resultatdisponering.....		1.470.047	1.470.047
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	8.435.551	8.485.551

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	76.130	40.651	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	15.381	
	76.130	56.032	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	271.323	266.570	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	314.665	307.721	
	585.988	574.291	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	358.477	296.814	
Regulering af udskudt skat.....	56.152	-9.848	
	414.629	286.966	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		44.633.824	
Kostpris 31. december 2021.....		44.633.824	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		7.666.176	
Årets værdireguleringer.....		100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		7.766.176	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		52.400.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Kontor- og Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2021.....	52.400.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	100.000

Ejendommen beliggende i Støvring er nyopført i 2019. Ejendommen er delt i to, et kontorlejemål og flere boliglejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Kontorlejemålet er fuldt udlejet på en 10-årig lejekontrakt til tredjemand og ved beregningen er anvendt et afkast på 5,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for nye kontorejendomme i Støvring.

Ved beregningen af boliglejemålenes dagsværdi er anvendt et afkast på 4,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for nye boligejendomme i Støvring.

Normalindtjeningen for året er 2.266 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser
5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	35.689.741	786.948	32.042.453	36.422.973
Lejedefinitum.....	831.080	0	831.080	831.080
	36.520.821	786.948	32.873.533	37.254.053

Eventualposter mv.
6
Eventualforpligtelser

Ingen.

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 eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for VAGN KRISTENSEN, STØVRING, HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der udstedt realkreditpantebreve på 37.529 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 52.400 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 2.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 52.400 tkr.

	2021	2020
--	------	------

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hobrovej 77-81 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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 ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 lånoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.