

Hjabelund Estate A/S

Hjabelundvej 49, 9830 Tårs
CVR-nr. 44 00 04 66

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.23 - 31.10.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.12.24

Thomas Isaksen Elefsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

Selskabet

Hjabelund Estate A/S
Hjabelundvej 49
9830 Tårs
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 44 00 04 66
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

Direktion

Thomas Isaksen Elefsen

Bestyrelse

Martin Isaksen Elefsen, formand
Thomas Isaksen Elefsen
Randi Hedegaard Nielsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.23 - 31.10.24 for Hjabelund Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.23 - 31.10.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 10. november 2024

Direktionen

Thomas Isaksen Elefsen

Bestyrelsen

Martin Isaksen Elefsen
Formand

Thomas Isaksen Elefsen

Randi Hedegaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Hjabelund Estate A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjabelund Estate A/S for regnskabsåret 01.11.23 - 31.10.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 10. november 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Chris Bay

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne36029

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i eje og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 12.402 pr. 31.10.24. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 2. Oplysninger om dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.23 - 31.10.24 udviser et resultat på DKK 2.867.627 mod DKK 171.120 for tiden 20.04.23 - 31.10.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.438.747.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Kortfristet gæld til kreditinstitutter DKK 2.518.947 vedrører mellemfinansiering for ovennævnte ejendomme, som efterfølgende er finansieret igennem kreditinstitut.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2023/24	20.04.23
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.014.029	8.237
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.021.905	240.600
Resultat af primær drift	4.035.934	248.837
Finansielle indtægter	35	0
Finansielle omkostninger	-356.676	-27.853
Resultat før skat	3.679.293	220.984
Skat af årets resultat	-811.666	-49.864
Årets resultat	2.867.627	171.120

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.867.627	171.120
I alt	2.867.627	171.120

AKTIVER

	31.10.24 DKK	31.10.23 DKK
Investeringsejendomme	12.401.666	2.152.040
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	1.665.594
Materielle anlægsaktiver i alt	12.401.666	3.817.634
Anlægsaktiver i alt	12.401.666	3.817.634
Likvide beholdninger	358.852	79.146
Omsætningsaktiver i alt	358.852	79.146
Aktiver i alt	12.760.518	3.896.780

		31.10.24	31.10.23
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	3.038.747	171.120
	Egenkapital i alt	3.438.747	571.120
	Hensættelser til udskudt skat	541.144	49.864
	Hensatte forpligtelser i alt	541.144	49.864
1	Gæld til realkreditinstitutter	4.498.603	995.999
1	Deposita	880.800	712.800
1	Selskabsskat	320.386	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.699.789	1.708.799
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	179.000	35.736
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.518.947	1.166.350
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Anden gæld	367.891	349.911
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.080.838	1.566.997
	Gældsforpligtelser i alt	8.780.627	3.275.796
	Passiver i alt	12.760.518	3.896.780

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 20.04.23 - 31.10.23		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	400.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	171.120
Saldo pr. 31.10.23	400.000	171.120
Egenkapitalopgørelse for 01.11.23 - 31.10.24		
Saldo pr. 01.11.23	400.000	171.120
Forslag til resultatdisponering	0	2.867.627
Saldo pr. 31.10.24	400.000	3.038.747

1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.24	Gæld i alt 31.10.23
Gæld til realkreditinstitutter	179.000	3.900.000	4.677.603	1.031.735
Deposita	0	880.800	880.800	712.800
Selskabsskat	0	0	320.386	0
I alt	179.000	4.780.800	5.878.789	1.744.535

2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.10.24	12.401.666
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.219.146

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 12.402 pr. 31.10.24. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetteret nettolejeindtægt for det kommende år på t.DKK 1.277.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat til mellem 10% og 12% afhængig af beliggenhed. En ændring af denne vil have indvirkning på værdien af investeringsejendommene.

3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.10.24.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.832 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.216.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.