
HB Ejendomsselskab ApS

CVR-nr.: 42156337

Viborgvej 35
9530 Støvring

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/10/2023

Bjørn Bager Christiansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HB Ejendomsselskab ApS
Viborgvej 35
9530 Støvring

CVR-nr.: 42156337
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 for HB Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Støvring, den 05/10/2023

Direktion

Bjørn Bager Christiansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvestering i fast ejendom, udlejningsvirksomhed i forbindelse hermed og med de nævnte formål beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 199.458, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 631.155.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Sidste år var selskabets første regnskabsår. Sammenligningstal for resultatopgørelsen vedrører en periode på ca. 15 måneder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med forfald og periodiseres frem mod balancedagen.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en værdiberegningsmodel.

Dagsværdien for investeringsejendomme er på balancedagen fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for ejendommens drift i det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld som omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse, øvrig anden gæld samt deposita, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Kontraktlige forpligtelser

Kontraktlige forpligtelser er periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, og omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		404.326	203.293
Resultat af ordinær primær drift		404.326	203.293
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	11.554	321.232
Andre finansielle omkostninger		-164.526	-17.302
Ordinært resultat før skat		251.354	507.223
Skat af årets resultat		-51.896	-115.526
Årets resultat		199.458	391.697
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		199.458	391.697
I alt		199.458	391.697

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.770.840	4.707.454
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.770.840	4.707.454
Anlægsaktiver i alt		4.770.840	4.707.454
Tilgodehavender moms og afgifter		0	10.865
Andre tilgodehavender		15.505	1.458
Periodeafgrænsningsposter		15.483	4.453
Tilgodehavender i alt		30.988	16.776
Likvide beholdninger		143.226	865.693
Omsætningsaktiver i alt		174.214	882.469
AKTIVER I ALT		4.945.054	5.589.923

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		591.155	391.697
Egenkapital i alt		631.155	431.697
Hensættelse til udskudt skat		102.962	95.176
Hensatte forpligtelser i alt		102.962	95.176
Gæld til realkreditinstitutter		3.143.364	3.209.768
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.143.364	3.209.768
Gæld til realkreditinstitutter		80.000	117.100
Skyldig selskabsskat		64.460	20.350
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		917.113	1.709.832
Kontraktlige forpligtelser		6.000	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.067.573	1.851.824
Gældsforpligtelser i alt		4.210.937	5.063.050
PASSIVER I ALT		4.945.054	5.589.923

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	11.554	321.232
	<u>11.554</u>	<u>321.232</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	4.386.221
Tilgang	51.833
Kostpris ultimo	<u>4.438.054</u>
Værdireguleringer primo	321.232
Årets værdiregulering	11.554
Opskrivninger ultimo	<u>332.786</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.770.840</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommens dagsværdi beregnes på baggrund af en afkastbaseret model. Der er tale om en boligejendom og blandet benyttet ejendom, der begge er beliggende i Støvring og omegn. Ejendommene udgør til sammen 7 lejemål. Der er ikke ved dagsværdiberegning budgetteret med tomgangsleje på ejendommene. Omkostninger er budgetteret ud fra faktisk forventede omkostninger til ejendomsskat, renovation og ejendomsskat samt budgetterede forventede omkostninger til vicevært, forbrugsregnskaber, administration og vedligeholdelse. Afkastprocenten på begge ejendomme er fastsat til 7,5%.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinsitutter	3.223.364	80.000	3.143.364	2.773.364
	3.223.364	80.000	3.143.364	2.773.364

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 3.223.364, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør kr. 4.770.840.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022/23
	1