

# **HB Ejendomsselskab ApS**

**CVR-nr.: 42156337**

Viborgvej 35  
9530 Støvring

Årsrapport  
24. februar 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/12/2022**

---

**Bjørn Bager Christiansen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HB Ejendomsselskab ApS Viborgvej 35 9530 Støvring
	CVR-nr.: 42156337
	Regnskabsår: 24/02/2021 - 30/06/2022

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. februar 2021 - 30. juni 2022 for HB Ejendomsselskab 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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. februar 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Støvring, den 02/12/2022

**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 2021/22 udviser et overskud på kr. 391.697, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 431.697.

## **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 2021/22 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode. Resultatopgørelse 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 ejendommenes 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

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 nettorealisation sværdi.

**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 24. feb. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>203.293</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>203.293</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	321.232
Andre finansielle omkostninger		-17.302
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>507.223</b>
Skat af årets resultat		-115.526
<b>Årets resultat</b>		<b>391.697</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		391.697
<b>I alt</b>		<b>391.697</b>

## Balance 30. juni 2022

### Aktiver

	Note	2021/22
Investeringsejendomme		kr. 4.707.454
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>4.707.454</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.707.454</b>
Tilgodehavender moms og afgifter		10.865
Periodeafgrænsningsposter		4.453
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>15.318</b>
Likvide beholdninger		865.693
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>881.011</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.588.465</b>

## Balance 30. juni 2022

### Passiver

	Note	2021/22
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		391.697
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>431.697</b>
Hensættelse til udskudt skat		95.176
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>95.176</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.209.768
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>3.209.768</b>
Gæld til realkreditinstitutter		117.100
Skyldig selskabsskat		20.350
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4	1.708.374
Kontraktlige forpligtelser		6.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.851.824</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.061.592</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.588.465</b>

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2021/22 kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	321.232

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	4.386.222
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.386.222</b>
Værdireguleringer primo	0
Årets værdiregulering	321.232
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>321.232</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.707.454</b>

#### 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%.

Indregnede rentekomkostninger i regnskabsåret udgør kr. 54.819.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinsitutter	3.326.868	117.100	3.209.768	2.737.118
	<b>3.326.868</b>	<b>117.100</b>	<b>3.209.768</b>	<b>2.737.118</b>

**4. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring**

	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>
Gæld til selskabsdeltagere	1.600.000
Anden gæld	2.174
Deposita	106.200
	<b>1.708.374</b>

**5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 3.326.868, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør kr. 4.707.454.

**7. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021/22</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1