

# **F.O. Ejendomme Hobro ApS**

Drosselvej 13, 9500 Hobro  
CVR-nr. 10 09 15 19

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.01.24

Lars Bøvre  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

F.O. Ejendomme Hobro ApS  
Drosselvej 13  
9500 Hobro  
Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 10 09 15 19  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lars Bøvre

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for F.O. Ejendomme Hobro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 15. januar 2024

**Direktionen**

Lars Bøvre

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i F.O. Ejendomme Hobro ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for F.O. Ejendomme Hobro ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 15. januar 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26695

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til boligformål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 727.001 mod DKK 329.217 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.767.624.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.282.668</b>	<b>1.145.206</b>
1	Personaleomkostninger	-54.000	-56.297
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.228.668</b>	<b>1.088.909</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	86.149	-296.455
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.314.817</b>	<b>792.454</b>
	Finansielle indtægter	489	0
2	Finansielle omkostninger	-386.320	-375.676
	<b>Resultat før skat</b>	<b>928.986</b>	<b>416.778</b>
	Skat af årets resultat	-201.985	-87.561
	<b>Årets resultat</b>	<b>727.001</b>	<b>329.217</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	727.001	329.217
	<b>I alt</b>	<b>727.001</b>	<b>329.217</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.735.000	20.418.001
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.735.000</b>	<b>20.418.001</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.735.000</b>	<b>20.418.001</b>
	Andre tilgodehavender	4.380	5.870
	Periodeafgrænsningsposter	7.310	4.582
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.690</b>	<b>10.452</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>52.683</b>	<b>60.553</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>64.373</b>	<b>71.005</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.799.373</b>	<b>20.489.006</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.642.624	4.915.623
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.767.624</b>	<b>5.040.623</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.221.000	2.171.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.221.000</b>	<b>2.171.000</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	10.677.957	11.239.225
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.677.957</b>	<b>11.239.225</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	570.400	565.500
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	31.388	28.322
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	26.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	137.137	236.311
	Deposita	380.562	363.130
	Selskabsskat	151.985	135.561
	Anden gæld	835.320	683.334
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.132.792</b>	<b>2.038.158</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.810.749</b>	<b>13.277.383</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.799.373</b>	<b>20.489.006</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	125.000	4.915.623
Forslag til resultatdisponering	0	727.001
Saldo pr. 31.12.23	125.000	5.642.624

	2023	2022
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	54.000	53.700
Andre personaleomkostninger	0	2.597

I alt	54.000	56.297
-------	--------	--------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	16.265	10.197
Renteomkostninger i øvrigt	245.241	236.286
Valutakursreguleringer	1.350	102
Øvrige finansielle omkostninger	123.464	129.091

I alt	386.320	375.676
-------	---------	---------

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	13.953.083

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	570.400	8.507.000	11.248.357	11.804.725
I alt	570.400	8.507.000	11.248.357	11.804.725

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	20.735.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	86.149

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.354, en forventet udlejningsprocent på 97% og et gennemsnitlig afkastkrav på 6,7% p.a..

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Hobro.

Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i henhold til lejeloven.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.406 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.735.

## 8. 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 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.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

liseres 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.