



OBL Hjørring A/S

Bernhardt Jensens Boulevard, 123, 9. 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 16 70 37 37

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2022.

Ole Bonde Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for OBL Hjørring A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. november 2022

Direktion

Ole Bonde Larsen

Bestyrelse

Anne-Dorthe Bonde Loven

Niels Bonde Larsen

Jacob Bonde Larsen

Ole Bonde Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i OBL Hjørring A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for OBL Hjørring A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. november 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Darnell Vagnild

statsautoriseret revisor
mne32116

Selskabsoplysninger

Selskabet

OBL Hjørring A/S
Bernhardt Jensens Boulevard
123, 9. 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 16 70 37 37
Stiftet: 1. januar 1993
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Anne-Dorthe Bonde Loven
Niels Bonde Larsen
Jacob Bonde Larsen
Ole Bonde Larsen

Direktion

Ole Bonde Larsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af administration af udlejningsejendomme og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.363.839 kr. mod 1.307.349 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.467.617 kr. mod 1.596.270 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.363.839	1.307.349
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	4.309.199	-1.086.974
Driftsresultat	5.673.038	220.375
Andre finansielle indtægter	381.465	1.839.863
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.719.106	-34.775
Resultat før skat	4.335.397	2.025.463
Skat af årets resultat	-867.780	-429.193
Årets resultat	3.467.617	1.596.270
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
Overføres til overført resultat	3.410.417	1.539.770
Disponeret i alt	3.467.617	1.596.270

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	25.600.000	26.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.600.000</u>	<u>26.200.000</u>
4	Kapitalinteresse	1.000.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.600.000</u>	<u>26.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.039.358	761.420
	Periodeafgrænsningsposter	19.716	18.683
	Tilgodehavender i alt	<u>1.059.074</u>	<u>780.103</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.966.681	13.262.563
	Værdipapirer i alt	<u>12.966.681</u>	<u>13.262.563</u>
	Likvide beholdninger	4.546.269	1.637.220
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.572.024</u>	<u>15.679.886</u>
	Aktiver i alt	<u>45.172.024</u>	<u>41.879.886</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	37.911.684	34.501.268
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
	Egenkapital i alt	<u>38.968.884</u>	<u>35.557.768</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.938.116	3.779.308
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.938.116</u>	<u>3.779.308</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	781.410	1.002.171
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>781.410</u>	<u>1.002.171</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	220.761	219.661
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	236.008	127.519
	Selskabsskat	554.539	705.456
	Anden gæld	472.306	488.003
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.483.614</u>	<u>1.540.639</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.265.024</u>	<u>2.542.810</u>
	Passiver i alt	<u>45.172.024</u>	<u>41.879.886</u>

7 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	1.000.000	34.501.267	56.500	35.557.767
Udloddet udbytte	0	0	-56.500	-56.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.410.417	57.200	3.467.617
	1.000.000	37.911.684	57.200	38.968.884

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Fortjeneste ved salg af ejendom	3.376.985	834.557
Værdireg. som følge af ændret driftsindtjening	<u>932.214</u>	<u>-1.921.531</u>
	<u>4.309.199</u>	<u>-1.086.974</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.719.106</u>	<u>34.775</u>
	<u>1.719.106</u>	<u>34.775</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	10.297.452	11.175.921
Afgang i årets løb	<u>-1.532.214</u>	<u>-878.469</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>8.765.238</u>	<u>10.297.452</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	15.902.548	17.824.079
Årets regulering til dagsværdi	<u>932.214</u>	<u>-1.921.531</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>16.834.762</u>	<u>15.902.548</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>25.600.000</u>	<u>26.200.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
4. Kapitalinteresse		
	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.002.171	220.761	781.410	0
	1.002.171	220.761	781.410	0

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.222 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 26.200 t.kr.

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede værdipapirer</u>
Dagsværdi 30. juni 2022	25.600.000	12.966.681
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	932.214	-1.634.654

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OBL Hjørring A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved fi-nansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabs år, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acon-toskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.