

Hobro Boligselskab A/S

Adelgade 39, 9500 Hobro
CVR-nr. 20 90 06 01

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.10.23

Dorthe Bonde
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

Selskabet

Hobro Boligselskab A/S
Adelgade 39
9500 Hobro
Hjemsted: Hobro
CVR-nr.: 20 90 06 01
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

Direktion

Dorthe Bonde

Bestyrelse

Anne-Grete Pedersen
Gerda Vissing Olesen
Dorthe Bonde

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 for Hobro Boligselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 21. september 2023

Direktionen

Dorthe Bonde

Bestyrelsen

Anne-Grete Pedersen

Gerda Vissing Olesen

Dorthe Bonde

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Hobro Boligselskab A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hobro Boligselskab A/S for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 21. september 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44109

Erik Guldbrandt Henningsen
Reg. revisor
MNE-nr. mne537

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning og drift af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender normalindtejningsmodellen til at opgøre dagsværdien. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af diskonteringsfaktoren. De centrale forudsætninger er beskrevet i udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

Frit cash flow/ Normaliseret driftsresultat DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00
429.251	8.774.516	8.365.706	7.994.060	7.654.731	7.343.680
479.251	9.774.516	9.318.087	8.903.151	8.524.297	8.177.013
529.251	10.774.516	10.270.468	9.812.242	9.393.862	9.010.347
579.251	11.774.516	11.222.849	10.721.333	10.263.427	9.843.680
629.251	12.774.516	12.175.230	11.630.424	11.132.992	10.677.013

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.06.22 - 31.05.23 udviser et resultat på DKK 123.063 mod DKK 699.417 for tiden 01.06.21 - 31.05.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.325.894.

Årets resultat vurderes tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 529 og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommen beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Det vil dog altid være en vurdering der indeholder elementer af skøn, og vurderingen er derfor behæftet med en naturlig usikkerhed. Det vurderes at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	569.915	644.890
1	Personaleomkostninger	-90.000	-90.000
	Resultat før dagsværdireguleringer	479.915	554.890
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-32.258	344.500
	Resultat af primær drift	447.657	899.390
2	Finansielle indtægter	143.867	197.617
3	Finansielle omkostninger	-433.760	-200.341
	Resultat før skat	157.764	896.666
	Skat af årets resultat	-34.701	-197.249
	Årets resultat	123.063	699.417
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	123.063	699.417
	I alt	123.063	699.417

AKTIVER		31.05.23	31.05.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.812.242	9.844.500
4	Materielle anlægsaktiver i alt	9.812.242	9.844.500
	Anlægsaktiver i alt	9.812.242	9.844.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	401.603	323.269
	Andre tilgodehavender	8.151	80.823
	Tilgodehavender i alt	409.754	404.092
	Andre værdipapirer og kapitalandele	376.938	630.360
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	376.938	630.360
	Likvide beholdninger	37.967	150.816
	Omsætningsaktiver i alt	824.659	1.185.268
	Aktiver i alt	10.636.901	11.029.768

PASSIVER		31.05.23	31.05.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	900.000	900.000
	Overført resultat	3.425.894	3.302.831
	Egenkapital i alt	4.325.894	4.202.831
	Hensættelser til udskudt skat	542.874	547.751
	Hensatte forpligtelser i alt	542.874	547.751
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.165.042	2.294.588
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.122.541	3.400.178
5	Deposita	189.500	189.500
5	Selskabsskat	11.198	102.740
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.488.281	5.987.006
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	129.000	127.400
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.800	33.958
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.098	31.820
	Anden gæld	99.954	99.002
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	279.852	292.180
	Gældsforpligtelser i alt	5.768.133	6.279.186
	Passiver i alt	10.636.901	11.029.768

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.06.21 - 31.05.22			
Saldo pr. 01.06.21	900.000	2.603.414	3.503.414
Forslag til resultatdisponering	0	699.417	699.417
Saldo pr. 31.05.22	900.000	3.302.831	4.202.831
Egenkapitalopgørelse for 01.06.22 - 31.05.23			
Saldo pr. 01.06.22	900.000	3.302.831	4.202.831
Forslag til resultatdisponering	0	123.063	123.063
Saldo pr. 31.05.23	900.000	3.425.894	4.325.894

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	90.000	90.000
I alt	90.000	90.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.680	12.589
Renteindtægter i øvrigt	187	0
Øvrige finansielle indtægter	129.000	185.028
Øvrige finansielle indtægter	129.187	185.028
I alt	143.867	197.617

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	147.716	163.413
Renteomkostninger i øvrigt	32.622	36.928
Øvrige finansielle omkostninger	253.422	0
Øvrige finansielle omkostninger	286.044	36.928
I alt	433.760	200.341

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.06.22	2.463.634
Kostpris pr. 31.05.23	2.463.634
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.22	7.380.866
Dagsværdireguleringer i året	-32.258
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.23	7.348.608
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.23	9.812.242

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.23	Gæld i alt 31.05.22
Gæld til realkreditinstitutter	129.000	1.639.460	2.294.042	2.421.988
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.122.541	3.400.178
Deposita	0	189.500	189.500	189.500
Selskabsskat	0	0	11.198	102.740
I alt	129.000	1.828.960	5.617.281	6.114.406

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.23	9.812.242	376.938	10.189.180
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-32.258	-253.422	-285.680

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 529 og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Bygge & Finans A/S af 1.4.1964' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.294 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.812.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ovennævnte investeringsejendom på i alt t.DKK 1.648. Ejerpantebrevene er pr. 31. maj 2023 i selskabets besiddelse.

9. 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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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

Investeringssejendomme 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 rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele 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.

9. 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.

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.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

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.