



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HØ EJENDOMME A/S**  
**VIELSHØJEN 6, 9500 HOBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. juni 2024

---

Olav Vinther Kristensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HØ Ejendomme A/S Vielshøj 6 9500 Hobro
	CVR-nr.: 25 55 53 41 Stiftet: 6. juli 2000 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Trine Vinther Kristensen, formand Olav Vinther Kristensen Morten Vinther Kristensen Mette Vinther Kristensen
<b>Direktion</b>	Morten Vinther Kristensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HØ Ejendomme 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 19. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Vinther Kristensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Trine Vinther Kristensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Olav Vinther Kristensen

\_\_\_\_\_  
Morten Vinther Kristensen

\_\_\_\_\_  
Mette Vinther Kristensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i HØ Ejendomme A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for HØ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 19. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>467.586</b>	<b>524.958</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-30.400	3.597.538
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>437.186</b>	<b>4.122.496</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	330.078	84.213
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-640.953	-462.436
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>126.311</b>	<b>3.744.273</b>
Skat af årets resultat.....	4	-27.788	78.678
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>98.523</b>	<b>3.822.951</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		98.523	3.822.951
<b>I ALT</b> .....		<b>98.523</b>	<b>3.822.951</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		15.000.000	15.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		160.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>160.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.160.000</b>	<b>15.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.016.438	16.221
Udsudte skatteaktiver.....		129.113	123.665
Andre tilgodehavender.....		16.220	8.039
Periodeafgrænsningsposter.....		5.638	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.167.409</b>	<b>147.925</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>29.736</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.167.409</b>	<b>177.661</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.327.409</b>	<b>15.177.661</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		7.970.724	7.872.201
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.970.724</b>	<b>8.872.201</b>
Deposita.....		316.475	275.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	316.475	275.800
Gæld til pengeinstitutter.....		6.961.291	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.206	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	5.822.948
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		0	200.000
Selskabsskat.....		33.236	0
Periodeafgrænsningsposter.....		7.477	6.712
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.040.210</b>	<b>6.029.660</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.356.685</b>	<b>6.305.460</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.327.409</b>	<b>15.177.661</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.000.000	7.872.201	8.872.201
Forslag til resultatdisponering.....		98.523	98.523
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>7.970.724</b>	<b>8.970.724</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	330.078	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	84.213	
	<b>330.078</b>	<b>84.213</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	294.474	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	346.479	462.436	
	<b>640.953</b>	<b>462.436</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	33.236	31.816	
Regulering af udskudt skat.....	-5.448	-110.494	
	<b>27.788</b>	<b>-78.678</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		15.562.114	
Tilgang.....		30.400	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>15.592.514</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-562.114	
Årets værdireguleringer.....		-30.400	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-592.514</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>15.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.	Erhvervs- ejendomme	Boligejendomme	Grund
Dagsværdi 31. december 2023.....	5.000.000	5.300.000	4.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	0	-34.100	0

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Erhvervsejendom er central beliggende i Hobro.  
 Boligejendomme består af 8 lejligheder central beliggende i Hobro  
 Ubebygget grund central beliggende i Hobro

**Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme**

Bolig- og erhvervsejendomme består af udlejningsejendomme i Hobro. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for boliglejemål i Hobro er vurderet i niveauet 400 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,75-6,25%.

Det forventede årlige driftsafkast, i et normalår for erhvervslejemål i Hobro er vurderet i niveauet 300 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 7,75-8,75%.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgående rabatter, tomgang og forhold i øvrigt

Følsomheden i dagsværdi påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

**Finansielle anlægsaktiver**

6

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Tilgang.....	160.000
Kostpris 31. december 2023.....	160.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>160.000</b>

Andelsbevis optages til dagsværdi

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Deposita.....	316.475	0	0	275.800
	<b>316.475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>275.800</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hørby Østergaard ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for bankgæld på 6.961 tkr. har selskabet udstedt ejerpantebrev på 5.376 tkr. der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.300 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HØ Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.