

Hostrup Byg A/S
Teglværkssvinget 13
9500 Hobro

CVR-nummer 25555341

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. juni 2022

Frank P. Skov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Hostrup Byg A/S
Teglværkssvinget 13
9500 Hobro

Hjemstedskommune: Mariagerfjord
CVR-nummer: 25555341
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Bestyrelse

Lars Bundgaard
Inger Moos
Frank P. Skov

Direktion

Frank P. Skov

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Godkendt Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Hostrup Byg A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stinesminde, 28. marts 2022

Direktionen:

Frank P. Skov

Bestyrelsen:

Lars Bundgaard
Formand

Inger Moos

Frank P. Skov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Hostrup Byg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hostrup Byg A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hadsund, 28. marts 2022

Dansk Revision Mariagerfjord

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Michael Carstens
Statsautoriseret revisor
mne34300

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter i 2021.

Selskabet ejer erhvervsjendommen beliggende Sdr. Kajgade, Hobro. Ejendommen er fra april 2021 delvist udlejet. Dette har påvirket driften positivt i 2021.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	54.782	127
	Resultat før finansielle poster	54.782	127
	Indtægter af andre kapitalandele	60.421	71
	Finansielle indtægter	225.987	57
	Finansielle omkostninger	-36.601	-35
	Resultat før skat	304.589	219
1	Skat af årets resultat	-68.209	-50
	Årets resultat	236.380	170
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	200
	Overført resultat	236.380	-30
	Resultatdisponering i alt	236.380	170
2	Antal beskæftigede		

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	10.300.000	10.300
	Materielle anlægsaktiver	10.300.000	10.300
	Anlægsaktiver i alt	10.300.000	10.300
	Byggegrund	1.078.926	1.079
	Varebeholdninger	1.078.926	1.079
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	107.043	132
	Udsudte skatteaktiver	13.171	14
	Andre tilgodehavender	8.066	1
	Tilgodehavender	128.280	147
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.399.991	2.134
	Værdipapirer og kapitalandele	2.399.991	2.134
	Likvide beholdninger	38.428	211
	Omsætningsaktiver i alt	3.645.626	3.572
	Aktiver i alt	13.945.626	13.872

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
4	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	6.138.774	5.900
	Foreslået udbytte	0	200
	Egenkapital i alt	7.138.774	7.100
	Gæld til realkreditinstitutter	5.785.530	6.109
5	Langfristede gældsforpligtelser	5.785.530	6.109
	Gæld til realkreditinstitutter	327.627	326
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	288.400	300
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	10.508	36
	Anden gæld	6.712	2
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	388.075	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.021.322	663
	Gældsforpligtelser i alt	6.806.852	6.772
	Passiver i alt	13.945.626	13.872
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	1.000	5.902	200	7.102
Udbetalt udbytte	0	0	-200	-200
Årets resultat	0	236	0	236
Egenkapital ultimo	1.000	6.139	0	7.139

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	67.540	49
Regulering af udskudt skat	669	1
Skat af årets resultat i alt	68.209	50
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	14.459.652	14.460
Kostpris 31. december	14.459.652	14.460
Dagsværdiregulering 1. januar	-4.159.652	-4.160
Dagsværdireguleringer 31. december	-4.159.652	-4.160
Investeringsejendomme i alt	10.300.000	10.300

Dagsværdi for boligejendomme og erhvervsjendomme

Ejendommene er beliggende i Hobro.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Der er ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

Følgende forudsætninger er lagt til grund for dagsværdiberegningen (tkr):

	<i>Driftsafkast</i>	<i>Afkastkrav</i>	<i>Total</i>
Bolig	380	7,3%	5.300
Erhverv	320	6,6%	5.000

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. De anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme jf. markedsrapporter.

En tillæg i afkastkrav på 0,5% vil medføre en ændring i værdiansættelsen på ca. TDKK -670.
Et fradrag i afkastkrav på 0,5% vil medføre en ændring i værdiansættelsen på ca TDKK 775.

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.533.131	4.867
--	-----------	-------

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Skovsminde ApS for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 9.816, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 10.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.400, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 5.000.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt samt forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som består af byggegrund, måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraxis

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Frank Prüsse Skov

Direktionsmedlem

Serienummer: cf45e75e-4f23-4f7c-81f4-c6161ef46395

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-21 12:25:17 UTC



Frank Prüsse Skov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf45e75e-4f23-4f7c-81f4-c6161ef46395

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-21 12:25:17 UTC



Inger Moos

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 15122e3e-03b6-4d37-8389-127661e012d1

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-24 07:57:59 UTC



Lars Bundgaard Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-264183096419

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-07-01 09:19:13 UTC



Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:95951235

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-07-04 05:59:04 UTC



Frank Prüsse Skov

Dirigent

Serienummer: cf45e75e-4f23-4f7c-81f4-c6161ef46395

IP: 195.55.xxx.xxx

2022-07-04 09:32:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: TBZTX-JJ6P1-UJL6G-FOFCW-JNTUD-GZAJT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>