



ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2022

Hosby Ejendomme ApS

Grønvej 3
7130 Juelsminde

CVR nr. 40590498

Indsender:

Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 13. maj 2023

Dirigent

Lasse Winther

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hosby Ejendomme ApS
Grønvej 3
7130 Juelsminde

Telefon: 2830 5082
Email: lasse_winther@hotmail.com

CVR-nr.: 40590498
Stiftelsesdato: 17. juni 2019
Hjemsted: Hedensted Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lasse Ole Winther

Revisor

Revisionshuset
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
Vestergade 19
8723 Løsning

Bankforbindelse

Vestjysk Bank
Rousthøjs Alle 8
7130 Juelsminde

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
13. maj 2023, på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Hosby Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision fortsat for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 13. maj 2023

Direktion:

Lasse Ole Winther

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Hosby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hosby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Løsning, den 13. maj 2023

Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

Svend Erik Bøytler Rahbek
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
mne7517

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosby Ejendomme ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter for investeringsejendomme, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdien primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger samt indestående i pengeinstitutter og måles til nominel værdi.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab	56.525	89.536
1. Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	105.000	140.790
Resultat før finansielle poster	161.525	230.326
Andre finansielle omkostninger	-20.064	-17.306
Ordinært resultat før skat	141.461	213.020
2. Skat af årets resultat	-31.196	-47.034
ÅRETS RESULTAT	110.265	165.986
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	110.265	165.986
Disponeret i alt	110.265	165.986

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.155.000	1.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.155.000</u>	<u>1.050.000</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u>1.155.000</u>	 <u>1.050.000</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	11.674	6.670
Tilgodehavender i alt	<u>11.674</u>	<u>6.670</u>
 Likvide beholdninger	 0	 25.651
Likvide beholdninger i alt	<u>0</u>	<u>25.651</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u>11.674</u>	 <u>32.321</u>
 AKTIVER I ALT	 <u><u>1.166.674</u></u>	 <u><u>1.082.321</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
PASSIVER		
4. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	293.551	183.286
Egenkapital i alt	<u>333.551</u>	<u>223.286</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	54.074	30.974
Hensatte forpligtelser i alt	<u>54.074</u>	<u>30.974</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE		
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	632.238	653.822
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>632.238</u>	<u>653.822</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	38.313	21.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	22.678
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	102.248	130.192
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>146.811</u>	<u>174.239</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>779.049</u>	 <u>828.061</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>1.166.674</u>	 <u>1.082.321</u>
 6. Ledelsesberetning		
7. Eventualforpligtelser		
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
	2022	2021

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	8.096	16.060
Regulering af udskudt skat	23.100	30.974
	31.196	47.034

Grunde og bygninger

3. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	909.210
Anskaffelsessum, ultimo	909.210

Opskrivninger:

Opskrivning, primo	140.790
Årets opskrivninger	105.000
Opskrivninger, ultimo	245.790

Bogført værdi, ultimo

1.155.000

Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
------------------------------------	------------------------------------	--------------

4. EGENKAPITAL

Egenkapital, 1. januar 2022	40.000	183.286	223.286
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	110.265	110.265
Egenkapital, 31. december 2022	40.000	293.551	333.551

2022	2021
-------------	-------------

5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	0	0
--	---	---

Noter

6. Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift af boligudlejningsejendom.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022 et overskud før skat på kr. 141.461.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer uændret resultat i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 653.822, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 1.155.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 200.000 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lasse Ole Winther

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Ole Winther

Direktør

ID: 90d82650-93bc-4170-b62a-dd7e44aec5dd

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 11:00:00

Underskrevet med MitID



Svend Erik Bøytler Rahbek

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sve. E. Bøytler Rahbek

Revisor

ID: 1068796385641

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 13:18:02

Underskrevet med NemID

NEM ID

Lasse Ole Winther

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Ole Winther

Dirigent

ID: 90d82650-93bc-4170-b62a-dd7e44aec5dd

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 13:21:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2cf827rtZjR249997097

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.