



ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

Hosby Ejendomme ApS
Grønvej 3
7130 Juelsminde

CVR nr. 40590498

Indsender:

Revisionshuset
Vestergade 19
8723 Løsning

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 22. april 2024

Dirigent

Lasse Winther

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	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
22. april 2024, på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision fortsat for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 22. april 2024

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 2023 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 22. april 2024

Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosby Ejendomme ApS 2023 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.

Dagsværdiregulering 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

Investeringsejendomme 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 ejendommens 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 ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens 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 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab	94.030	56.525
1. Personalemkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	0	105.000
Resultat før finansielle poster	94.030	161.525
Andre finansielle omkostninger	-16.951	-20.064
Ordinært resultat før skat	77.079	141.461
2. Skat af årets resultat	-17.226	-31.196
ÅRETS RESULTAT	59.853	110.265
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	59.853	110.265
Disponeret i alt	59.853	110.265

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.204.292	1.155.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.204.292</u>	<u>1.155.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.204.292</u>	<u>1.155.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	15.424	0
Periodeafgrænsningsposter	6.745	11.674
Tilgodehavender i alt	<u>22.169</u>	<u>11.674</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>22.169</u>	<u>11.674</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>1.226.461</u></u>	<u><u>1.166.674</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	353.405	293.551
Egenkapital i alt	393.405	333.551
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	54.074	54.074
Hensatte forpligtelser i alt	54.074	54.074
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	610.438	632.238
Langfristede gældsforpligtelser i alt	610.438	632.238
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	57.905	38.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.945	6.250
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	99.694	102.248
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	168.544	146.811
Gældsforpligtelser i alt	778.982	779.049
PASSIVER I ALT	1.226.461	1.166.674
5. Ledelsesberetning		
6. Eventualforpligtelser		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 0 0

2023 2022

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat 17.226 8.096

Regulering af udskudt skat 0 23.100

17.226 31.196

Grunde og bygninger

3. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo 909.210

Tilgang 49.292

Anskaffelsessum, ultimo 958.502

Opskrivninger:

Opskrivning, primo 245.790

Opskrivninger, ultimo 245.790

Bogført værdi, ultimo 1.204.292

2023 2022

4. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år 521.026 543.715

5. 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 2023 et overskud før skat på kr. 77.079.

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.

Noter

6. Eventualforpligtelser

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

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 632.238, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 1.204.292.

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 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: 23-04-2024 kl.: 08:09:02

Underskrevet med MitID



Svend Erik Bøytler Rahbek

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Erik Rahbek

Revisor

ID: 7035e3c6-230e-43f9-a46e-0d32da4f5cef

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-04-2024 kl.: 08:10:38

Underskrevet med MitID



Lasse 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: 23-04-2024 kl.: 08:27:22

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ee8c21qWqPP251726443

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.