

Ejendomsinvest HOBROVEJ ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 40 66 69 90

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. august 2021.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsinvest HOBROVEJ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 15. august 2021

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest HOBROVEJ ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 40 66 69 90
	Stiftet: 1. januar 2019
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	HYTTEL Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulenttydelser i et mindre omfang.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 468 t.kr. mod 677 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 765 t.kr. mod 537 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 450-500 for det kommende regnskabsår. Der forventes en positiv likviditet og en acceptabel gældsafvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2020 - 30/6 2021	1/1 2019 - 30/6 2020
Bruttofortjeneste	467.543	677.270
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	329.690
2 Øvrige finansielle omkostninger	-86.363	-316.507
Resultat før skat	981.180	690.453
3 Skat af årets resultat	-216.150	-153.318
Årets resultat	765.030	537.135
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
Overføres til overført resultat	0	37.135
Disponeret fra overført resultat	-234.970	0
Disponeret i alt	765.030	537.135

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	9.550.000	8.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.550.000	8.950.000
Anlægsaktiver i alt	9.550.000	8.950.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	186.672	454.321
Andre tilgodehavender	52.209	0
Periodeafgrænsningsposter	10.307	10.329
Tilgodehavender i alt	249.188	464.650
Likvide beholdninger	196.486	95.913
Omsætningsaktiver i alt	445.674	560.563
Aktiver i alt	9.995.674	9.510.563

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	4.210.661	4.445.631
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	500.000
Egenkapital i alt	5.250.661	4.985.631
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	220.915	86.275
Hensatte forpligtelser i alt	220.915	86.275
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.147.910	4.147.910
Deposita	163.833	161.083
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.311.743	4.308.993
Modtagne forudbetalinger fra kunder	68.601	9.976
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.820	22.086
Selskabsskat	81.510	62.348
Anden gæld	25.424	35.254
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	212.355	129.664
Gældsforpligtelser i alt	4.524.098	4.438.657
Passiver i alt	9.995.674	9.510.563

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overkurs ved</u> <u>emission</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	40.000	4.408.496	0	0	4.448.496
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	37.135	500.000	537.135
Overført til overført resultat	0	-4.408.496	4.408.496	0	0
Egenkapital 1. juli 2020	40.000	0	4.445.631	500.000	4.985.631
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-234.970	1.000.000	765.030
	40.000	0	4.210.661	1.000.000	5.250.661

Noter

	1/7 2020 - 30/6 2021	1/1 2019 - 30/6 2020
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	600.000	329.690
	600.000	329.690
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.011	0
Andre finansielle omkostninger	82.352	316.507
	86.363	316.507
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	81.510	73.678
Årets regulering af udskudt skat	134.640	79.640
	216.150	153.318
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2020	8.620.310	8.600.000
Tilgang i årets løb	0	20.310
Kostpris 30. juni 2021	8.620.310	8.620.310
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	329.690	0
Årets regulering til dagsværdi	600.000	329.690
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	929.690	329.690
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	9.550.000	8.950.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

4. **Investeringsjendomme (fortsat)**

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.266 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 9.550 t.kr.

6. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HYTTEL Invest ApS, CVR-nr. 32474209 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvest HOBROVEJ ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets andet regnskabsår og sammenligningstal omfatter 18 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest HOBROVEJ ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.