

Høstrup Ejendomme ApS
Vesterlundvej 23, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 36 44 67 30

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022.

Bjarne Høstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Høstrup Ejendomme 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. juni 2022

Direktion

Bjarne Høstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Høstrup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Høstrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Ikast, den 28. juni 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
mne10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	Høstrup Ejendomme ApS Vesterlundvej 23 8600 Silkeborg Telefon: 23932353 CVR-nr.: 36 44 67 30 Stiftet: 25. november 2014 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bjarne Høstrup
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Modervirksomhed	Bjarne Høstrup Holding ApS
Kapitalinteresse	Nova Ejendomme I/S, Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme og dermed tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 7.546 t.kr. mod 601 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat indeholder en gevinst ved salg af ejendomme på 8.990 t.kr. mod 585 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høstrup Ejendomme 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposterne "kapitalandele i associerede virksomheder" og "tilgodehavender i associerede virksomheder" er ændret, således at de fremover indregnes under regnskabsposterne "kapitalinteresse" og "tilgodehavender hos kapitalinteresse".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balance for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	90 %
Bygningsinventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Høstrup Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	10.023.123	1.460.074
2 Personaleomkostninger	-173.863	-295.488
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.608	-77.632
Driftsresultat	9.764.652	1.086.954
Indtægt af kapitalinteresse	117.718	34.651
Andre finansielle indtægter	49.042	11.470
3 Øvrige finansielle omkostninger	-469.062	-345.348
Resultat før skat	9.462.350	787.727
Skat af årets resultat	-1.916.090	-186.428
Årets resultat	7.546.260	601.299
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	117.718	34.651
Udbytte for regnskabsåret	7.500.000	0
Overføres til overført resultat	0	566.648
Disponeret fra overført resultat	-71.458	0
Disponeret i alt	7.546.260	601.299

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>24.788.461</u>	<u>24.970.862</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.788.461</u>	<u>24.970.862</u>
5	Kapitalinteresse	<u>777.369</u>	<u>659.651</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>777.369</u>	<u>659.651</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.565.830</u>	<u>25.630.513</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.430.892	2.214.950
	Andre tilgodehavender	<u>262.367</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.693.259</u>	<u>2.214.950</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.767.773</u>	<u>223.282</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.461.032</u>	<u>2.438.232</u>
	Aktiver i alt	<u>32.026.862</u>	<u>28.068.745</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	152.369	34.651
	Overført resultat	1.964.198	2.035.656
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.500.000	0
	Egenkapital i alt	9.666.567	2.120.307
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	15.573.277	19.606.942
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.573.277	19.606.942
	Kortfristet del af langfristet gæld	169.000	226.696
	Gæld til pengeinstitutter	0	307.343
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.030.359	4.998.104
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	18.843	40.227
	Selskabsskat	1.916.090	186.428
7	Anden gæld	617.726	567.698
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.787.018	6.341.496
	Gældsforpligtelser i alt	22.360.295	25.948.438
	Passiver i alt	32.026.862	28.068.745
1	Særlige poster		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	0	1.469.008	0	1.519.008
Resultatandel	0	34.651	566.648	0	601.299
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	34.651	2.035.656	0	2.120.307
Resultatandel	0	117.718	-71.458	7.500.000	7.546.260
	50.000	152.369	1.964.198	7.500.000	9.666.567

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Gevinst ved salg af ejendomme	8.989.885	585.443
	<u>8.989.885</u>	<u>585.443</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Bruttofortjeneste	8.989.885	585.443
Resultat af særlige poster netto	<u>8.989.885</u>	<u>585.443</u>

<u>2021</u>	<u>2020</u>
-------------	-------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	168.854	291.745
Andre omkostninger til social sikring	5.009	3.743
	<u>173.863</u>	<u>295.488</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	91.745	70.279
Andre finansielle omkostninger	377.317	275.069
	<u>469.062</u>	<u>345.348</u>

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	25.595.713	28.334.242
Tilgang i årets løb	15.210.722	1.016.401
Afgang i årets løb	-15.877.359	-3.754.930
Kostpris 31. december	24.929.076	25.595.713
Af- og nedskrivninger 1. januar	-624.851	-587.592
Årets afskrivninger	-84.608	-77.632
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	568.844	40.373
Af- og nedskrivninger 31. december	-140.615	-624.851
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.788.461	24.970.862
5. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar	625.000	625.000
Kostpris 31. december	625.000	625.000
Opskrivninger 1. januar	34.651	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	117.718	34.651
Opskrivninger 31. december	152.369	34.651
Regnskabsmæssig værdi 31. december	777.369	659.651
Kapitalinteresse:		
	Hjemsted	Ejerandel
Nova Ejendomme I/S	Kolding	50 %
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.742.277	19.833.638
Heraf forfalder inden for 1 år	-169.000	-226.696
	15.573.277	19.606.942
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	14.949.000	14.479.972

Noter

7. Anden gæld

Andel af anden gæld for Høstrup Ejendomme ApS, som ikke vedrører offentlig gæld og personalegæld udgør 603 t.kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.791 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.891 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebreve på i alt 107 t.kr. på ejendomme. Ejerpantebrevene er i eget behold.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv på 40 t.kr.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bjarne Høstrup Holding ApS, CVR-nr. 28293704, 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet. .

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.