

Holfort Ejendomme A/S

Holme Parkvej 274, 8270 Højbjerg
CVR-nr. 16 95 06 88

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.01.17

Carsten Holfort
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Holfort Ejendomme A/S
Holme Parkvej 274
8270 Højbjerg
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 16 95 06 88

Bestyrelse

Jørgen Jacobsen
Inga Holfort
Carsten Holfort

Direktion

Carsten Holfort

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Holfort Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 28. november 2016

Direktionen

Carsten Holfort

Bestyrelsen

Jørgen Jacobsen

Inga Holfort

Carsten Holfort

Til kapitalejeren i Holfort Ejendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Holfort Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 893.552 mod DKK 678.446 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.463.999.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af ejendommenes forventede fremtidige driftsafkast, kapitaliseret med en individuelt fastsat diskonteringsfaktor. Ejendomsporteføljen er i regnskabsåret opskrevet med DKK 744.500 i dagsværdiregulering.

Selskabets ejendomme har været fuldt udlejet bortset fra perioder, hvor der er udført modernisering af lejligheder.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	1.772.680	2.019.070
1	Personaleomkostninger	-1.009.624	-801.194
	Resultat før af- og nedskrivninger	763.056	1.217.876
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	744.500	160.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-86.070	-148.813
	Resultat af primær drift	1.421.486	1.229.063
2	Andre finansielle indtægter	80.484	50.381
3	Andre finansielle omkostninger	-364.510	-402.919
	Finansielle poster i alt	-284.026	-352.538
	Resultat før skat	1.137.460	876.525
4	Skat af årets resultat	-243.908	-198.079
	Årets resultat	893.552	678.446
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
	Overført resultat	-2.106.448	678.446
	I alt	893.552	678.446

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	44.900.000	43.900.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.395	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	44.926.395	43.900.000
	Anlægsaktiver i alt	44.926.395	43.900.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.503.746	354.790
	Andre tilgodehavender	12.439	8.841
	Periodeafgrænsningsposter	0	18.318
	Tilgodehavender i alt	1.516.185	381.949
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.335.413	1.300.757
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.335.413	1.300.757
	Likvide beholdninger	189.882	1.443.514
	Omsætningsaktiver i alt	3.041.480	3.126.220
	Aktiver i alt	47.967.875	47.026.220

		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	20.463.999	22.570.447
6	Egenkapital i alt	22.463.999	24.570.447
	Hensættelser til udskudt skat	4.502.000	4.328.000
	Hensatte forpligtelser i alt	4.502.000	4.328.000
	Gæld til realkreditinstitutter	15.218.878	15.579.735
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.218.878	15.579.735
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	446.000	485.000
	Deposita	1.319.068	1.179.763
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.911	40.982
	Gæld til tilknyttede virksomheder	165.887	156.349
	Selskabsskat	240.987	171.079
	Anden gæld	556.809	495.470
	Periodeafgrænsningsposter	9.336	19.395
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.782.998	2.548.038
	Gældsforpligtelser i alt	21.001.876	18.127.773
	Passiver i alt	47.967.875	47.026.220
8	Eventualforpligtelser		
9	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsindtægter

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

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	975.165	775.744
Pensioner	26.700	25.000
Andre omkostninger til social sikring	7.759	450
I alt	1.009.624	801.194

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	75.456	24.466
Øvrige finansielle indtægter	5.028	25.915
I alt	80.484	50.381

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	9.538	9.146
Øvrige finansielle omkostninger	354.972	393.773
I alt	364.510	402.919

4. Skatter

Årets aktuelle skat	69.908	171.079
Årets udskudte skat	174.000	27.000
I alt	243.908	198.079

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.09.15	24.316.255	0
Tilgang i året	255.500	32.994
Kostpris pr. 30.09.16	24.571.755	32.994
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.15	19.583.745	0
Dagsværdireguleringer i året	744.500	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.16	20.328.245	0
Afskrivninger i året	0	6.599
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	0	6.599
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	44.900.000	26.395

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på i henhold til indgåede kontrakter og en afkastprocent i niveauet 5,0 - 5,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	2.000.000	21.892.001
Forslag til resultatdisponering	0	678.446
Saldo pr. 30.09.15	2.000.000	22.570.447

Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16

Saldo pr. 01.10.15	2.000.000	22.570.447
Forslag til resultatdisponering	0	-2.106.448
Saldo pr. 30.09.16	2.000.000	20.463.999

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	3	500.000
Aktieklasser B	50	10.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	446.000	12.818.837	15.664.878	16.064.735
I alt	446.000	12.818.837	15.664.878	16.064.735

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 133 på balancedagen. I årsrapporten er t.DKK 241 indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

9. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed i aktiver udover pantsætning af ejendomme overfor realkreditinstitutter.