

Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS

**Egebjerg Landevej 14, Krogager
7200 Grindsted**

CVR-nr. 19 92 25 88

Årsrapport for 2018/19

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 06/11 2019

Kurt Kirkegaard Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	9
Balance pr. 30. juni 2019	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS
Egebjerg Landevej 14, Krogager
7200 Grindsted

CVR-nr.: 19 92 25 88
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Hjemsted: Billund

Direktion

Kurt Kirkegaard Jensen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 6. november 2019

Direktion

Kurt Kirkegaard Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske 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.

Horsens, den 6. november 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 259.459, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 5.908.046.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Der henvises til omtale vedrørende going concern i årsrapportens note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttotab		(59.107)	69.777
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		(59.107)	69.777
Finansielle omkostninger	2	<u>(200.352)</u>	<u>(268.874)</u>
Resultat før skat		(259.459)	(199.097)
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		(259.459)	(199.097)
Overført resultat		<u>(259.459)</u>	<u>(199.097)</u>
		(259.459)	(199.097)

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	880.000	880.000
Materielle anlægsaktiver		<u>880.000</u>	<u>880.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
Anlægsaktiver i alt		<u>880.000</u>	<u>880.000</u>
Andre tilgodehavender		6.859	0
Periodeafgrænsningsposter		6.034	5.916
Tilgodehavender		<u>12.893</u>	<u>5.916</u>
Likvide beholdninger		<u>195.105</u>	<u>272.690</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>207.998</u>	<u>278.606</u>
Aktiver i alt		<u>1.087.998</u>	<u>1.158.606</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		(6.208.046)	(5.948.587)
Egenkapital	6	(5.908.046)	(5.648.587)
Banker		6.662.917	6.462.567
Gæld til tilknyttede virksomheder		301.646	301.646
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.981	8.981
Anden gæld		22.500	33.999
Kortfristede gældsforpligtelser		6.996.044	6.807.193
Gældsforpligtelser i alt		6.996.044	6.807.193
Passiver i alt		1.087.998	1.158.606
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	300.000	(5.948.587)	(5.648.587)
Årets resultat	0	(259.459)	(259.459)
Egenkapital 30. juni 2019	300.000	(6.208.046)	(5.908.046)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i 2018/19 realiseret et underskud og selskabets egenkapital er fortsat negativ. Selskabet har løbende dialog med selskabets pengeinstitut omkring afvikling af selskabets gæld og der pågår forhandlinger med selskabet omkring nedbringelse og afvikling af gælden. Disse forhandlinger har trukket ud og var derfor ikke færdige i 2018/19. Forhandlingerne er stadigvæk igangværende da resultatet af forhandlingerne afhænger af, at et aktiv kan realiseres tilfredsstillende, hvilket kræver myndighedsbehandling. Det er dog ledelsens forventning, at såfremt forhandlingerne ender positivt vil selskabets egenkapital være reetableret i forbindelse med årsrapporten for 2019/20.

Ledelsen aflægger på ovennævnte grundlag årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>200.352</u>	<u>268.874</u>
	<u>200.352</u>	<u>268.874</u>
3 Skat af årets resultat		
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2018		<u>2.874.982</u>
Kostpris 30. juni 2019		<u>2.874.982</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018		<u>(1.994.982)</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019		<u>(1.994.982)</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		<u>880.000</u>

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Lagerbygning beliggende i Billund kommune.

Dagsværdien af investeringsejendom er fastsat på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens driftsresultat det seneste år var negativt med 59 t.kr. som følge af større vedligeholdelsesudgift på 113 t.kr. Driftsresultatet forventes fremover at blive på ca. 70 t.kr. og dette resultat forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da dette tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 8 %, hvilket ligger på niveau med det generelle afkastkrav for industri og logistikejendomme i Trekantsområdet ifølge Colliers markedspuls for 2. kvartal 2019. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 880 t.kr.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 5 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 15 % og 20 % af lejeindtægten.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5 % - 8,5 %. Det kan opgøres til 8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	7,50	8,00	8,50
Dagsværdi	933.000	880.000	823.000
Ændring i dagsværdi	53.000	0	(57.000)

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2018	200.000	200.000
Kostpris 30. juni 2019	200.000	200.000
Værdireguleringer 1. juli 2018	(200.000)	(200.000)
Værdireguleringer 30. juni 2019	(200.000)	(200.000)
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Erhvervs Invest 2016 ApS	Billund	100 %

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 100 anparter à nominelt kr. 3.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet kaution for følgende selskabers mellemværende med pengeinstitut:
Anpartsselskabet af 28. maj 2009, max. t.kr. 7.800.

Sambeskatning

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør kr. 0 pr. 30. juni 2019. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for egen samt datterselskabers mellemværende med pengeinstitut har selskabet afgivet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi på kr. 0.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der tinglyst pantebrev på t.kr. 1.025 med pant i bygninger Egebjerg Landevej 16, Krogager med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 880.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Kurt Kirkegaard Jensen, Egebjerg Landevej 14, Krogager, 7200 Grindsted