

**Holtec Real Estate ApS
Mosede Strandvej 51
2670 Greve**

Årsrapport

1. juli 2015 til 30. juni 2016

CVR-nr. 25204727

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. oktober 2016

Steen Holrits
Dirigent

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Andre noteoplysninger	14

Selskab Holtec Real Estate ApS
Mosede Strandvej 51
2670 Greve

CVR-nr.: 25204727

Telefon: 36728510

Direktion Steen Holrits

Revisor TimeVision Brøndby
Godkendt Revisionsaktieselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2015 til 30. juni 2016 for Holtec Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 11. oktober 2016

Direktionen:

Steen Holrits

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Holtec Real Estate ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holtec Real Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 11. oktober 2016

TimeVision Brøndby

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 19000435

Troels Vibe Carlsen
Registreret revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning indenfor koncernen. Virksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i koncernen og frem til det tidspunkt, hvor den udgår af koncernen. Modervirksomheden 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Kostprisen af et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Der indgår forventede brugstider som følger:
Bygninger

Brugstid	Restværdi
50 år	0-20%

For så vidt angår ejendomme er disse opskrevet til markedsværdien i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 41.

Opskrivningen til dagsværdi er efter modregning af udskudt skat, modposteret direkte på egenkapitalen som en bunden opskrivningsshenlæggelse.

Afskrivninger på ejendomme beregnes på grundlag af den opskrevne værdi.

Hvis det senere konstateres, at grundlaget for opretholdelsen af opskrivningen eller en del heraf ikke længere er til stede, vil der ske en tilbageførsel af opskrivningen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender, samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris således til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. For kontantlån svarer det til lånets restgæld.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Resultatopgørelse

REVISION OG SKAT

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016		
Nettoomsætning	639.835	620.181
Andre eksterne omkostninger	-149.499	-196.329
Bruttofortjeneste	490.336	423.852
Afskrivninger, anlægsaktiver	-178.574	-178.774
Resultat før finansielle poster	311.762	245.078
Andre finansielle indtægter	0	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-77.887	-80.239
Andre finansielle omkostninger	-123.013	-59.960
Resultat før skat	110.862	104.880
Skat af årets resultat	-51.980	-61.825
Årets resultat	58.882	43.055
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	58.882	43.055
Forslag til resultatdisponering i alt	58.882	43.055

Balance

REVISION OG SKAT

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Aktiver pr. 30. juni 2016		
Grunde og bygninger	8.216.728	8.405.302
Materielle anlægsaktiver i alt	8.216.728	8.405.302
<hr/>		
Anlægsaktiver i alt	8.216.728	8.405.302
<hr/>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.679	6.679
Andre tilgodehavender	21.101	9.306
Periodeafgrænsningsposter	42.746	40.721
Tilgodehavender i alt	70.526	56.706
Likvide beholdninger	140.817	299.336
<hr/>		
Omsætningsaktiver i alt	211.343	356.042
<hr/>		
Aktiver i alt	8.428.071	8.761.344

Balance

REVISION OG SKAT

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver pr. 30. juni 2016		
1 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	638.025	655.748
Overført resultat	-517.057	-593.662
Egenkapital i alt	245.968	187.086
Hensættelser til udskudt skat	772.963	718.875
Hensatte forpligtelser i alt	772.963	718.875
Prioritetsgæld	3.201.800	3.312.532
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.629.561	4.051.674
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.831.361	7.364.206
Prioritetsgæld	168.581	63.288
Kreditinstitutter	1.711	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.990	71.830
Anden gæld	370.497	356.059
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	577.779	491.177
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.182.103	8.574.258
Passiver i alt	8.428.071	8.761.344

2015/16 DKK	2014/15 DKK
----------------	----------------

Egenkapitalændringer

Egenkapital primo	187.086	144.031
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-17.723	-17.723
Overført resultat	58.882	43.055
Tilbageført opskrivning	17.723	17.723
Egenkapital i alt	245.968	187.086

Specifikation af egenkapitalen

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000
Opskrivningsshenlæggelse, primo	655.748	673.471
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-17.723	-17.723
Opskrivningsshenlæggelser i alt	638.025	655.748
Overført resultat, primo	-593.662	-654.440
Overført via resultatdisponering	58.882	43.055
Tilbageførte opskrivninger	17.723	17.723
Overført resultat i alt	-517.057	-593.662
Egenkapital i alt	245.968	187.086

1 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

2 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 3.201.800 forfalder DKK 2.525.291 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering og fremleje af fast ejendom.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Virksomhedens økonomiske aktiviteter har udviklet sig som forventet og årets resultat er tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Der forventes fortsat en positiv udvikling, da begge ejendomme er udlejet for en årrække, således at lejeindtægten kan dække den løbende drift. Samtidig forventes dagsværdien på udlejningsejendommene at være uændret eller stige.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen Matr.nr. 8EV, Mosede By med nom. DKK 2.344.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.288.016

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommen Matr.nr. 3YO, Rødovre By med nom. DKK 1.056.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 5.928.714.