

Holberglund ApS
Teknikvej 4
4200 Slagelse

CVR nummer 25 22 89 28

Årsrapport
1. juli 2016 – 30. juni 2017
(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2016/2017	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2016/2017	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Holberglund ApS
Teknikvej 4
4200 Slagelse

CVR-nr.: 25 22 89 28
Hjemsted: Slagelse

Direktion Thomas Lindboe

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Holberglund 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den / 2017

Direktion

Thomas Lindboe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Holberglund ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holberglund ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsrapportens note 1, i hvilken ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelserne af usikkerheden.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den / 2017

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 562. Selskabets økonomiske udvikling og resultat betegnes som tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver t.kr. 24.950 og egenkapitalen t.kr. 1.018.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/2017	2015/2016
Bruttofortjeneste	1.241.652	912.483
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.840	-1.660
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-84.692
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	1.233.812	826.131
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-50.156	895
Andre finansielle omkostninger	-823.371	-819.160
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	360.285	7.866
3 Skat af årets resultat	201.883	0
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	562.168	7.866
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	562.168	7.866
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	562.168	7.866
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	2017	2016
4 Investeringsejendomme	24.500.000	24.500.000
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver	24.500.000	24.500.000
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	24.500.000	24.500.000
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	9.435
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	221.421	80.973
Udskudt skatteaktiv	201.883	140.448
Periodeafgrænsningsposter	26.369	24.054
	<u>449.673</u>	<u>254.910</u>
Tilgodehavender	449.673	254.910
	<u>449.673</u>	<u>254.910</u>
Likvide beholdninger	141	7.804
	<u>141</u>	<u>7.804</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	449.814	262.714
	<u>449.814</u>	<u>262.714</u>
AKTIVER	24.949.814	24.762.714
	<u>24.949.814</u>	<u>24.762.714</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	891.977	329.809
	<hr/>	<hr/>
5 EGENKAPITAL	1.017.977	455.809
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	16.470.920	17.067.823
Kreditinstitutter	3.424.108	5.588.240
Deposita	512.498	531.222
	<hr/>	<hr/>
6 Langfristede gældsforpligtelser	20.407.526	23.187.285
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.002.567	614.230
Kreditinstitutter	36.069	34.840
Modtagne forudbetalinger fra kunder	74.257	81.623
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.060.696	257.248
Anden gæld	350.722	131.679
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	3.524.311	1.119.620
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	23.931.837	24.306.905
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	24.949.814	24.762.714
	<hr/>	<hr/>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommens normalindtjening og budget for det kommende regnskabsår, herunder et af ledelsen skønnet afkastkrav på 5,5 % - 7,5 %. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommens dagsværdi på balancedagen.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2016/2017	2015/2016
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat, refusion under sambeskatning	-140.448	-80.973
Ændring i udskudte skatteaktiver	-61.435	80.973
	<u>-201.883</u>	<u>0</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	24.651.720
Tilgang i årets løb	7.840
	<u>24.659.560</u>
Kostpris ultimo	24.659.560
Opskrivninger, primo	2.438.340
Opskrivninger 30. juni 2017	2.438.340
Af-/nedskrivninger, primo	-2.590.060
Årets af-/nedskrivninger	-7.840
	<u>-2.597.900</u>
Afskrivning ultimo	-2.597.900
	<u>24.500.000</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 14.190.000.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	126.000	0	126.000
Overført resultat	329.809	562.168	891.977
	<u>455.809</u>	<u>562.168</u>	<u>1.017.977</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	17.393.423	17.052.120	581.200	13.212.115
Kreditinstitutter	5.876.871	3.845.475	421.367	2.330.000
Deposita	531.222	512.498	0	0
	<u>23.801.516</u>	<u>21.410.093</u>	<u>1.002.567</u>	<u>15.542.115</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld kr. 19.698.000 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 kr. 24.500.000. Restgælden udgør kr. 17.052.120.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 3.881.544 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 5.150.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2017 på kr. 24.500.000.

Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Holberglund ApS for 2016/2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret den nye årsregnskabslov ved regnskabsafregningen. Regnskabspraksis for indregning og måling af gæld til finansiering af investeringsejendomme er ændret således at gælden fremover måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I overensstemmelse med den særlige overgangsbekendtgørelse er dagsværdi af gæld i investeringsejendomme ved regnskabsårets begyndelse anset for ny kostpris. Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Implementeringen har ikke medført nogen væsentlig beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/2017 eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af den nye Årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Årets sambeskatningsbidrag er indregnet i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thomas Lindboe

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-955353477547
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2017 kl.: 09:21:35

NEM ID

Torben Gudmundsen

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 1191579322157
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2017 kl.: 11:01:27

NEM ID

Thomas Lindboe

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-955353477547
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2017 kl.: 13:04:32

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 10cca3aeRP-XZW7643137