

**Holmsberg**  
**Projektudvikling ApS**  
c/o Holmsberg Ejendomme  
ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 26756804

**Årsrapport 01.06.2017 -  
31.05.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.08.2018

**Dirigent**

---

Navn: Anders Holmsberg

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 31.05.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Holmsberg Projektudvikling ApS  
c/o Holmsberg Ejendomme ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 26756804

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.06.2017 - 31.05.2018

### Direktion

Anders Holmsberg

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.05.2018 for Holmsberg Projektudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.05.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.08.2018

### Direktion

Anders Holmsberg

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Holmsberg Projektudvikling ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holmsberg Projektudvikling ApS for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.05.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2017 - 31.05.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 31.08.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed og eje andre selskaber samt handel med og investering i fast ejendom, værdipapirer og pantebreve og enhver form for investering tillige med rådgivning og formidling af ejendomme i enhver form for selskabsform og dertil beslægtede områder samt projektudvikling af ejendomme, herunder midlertidige ejerskaber af ejendomme/grunde.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har pr. 31. maj 2018 en positiv egenkapital på 7.898.691 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som giver anledning til at anlægge en anden vurdering af balancen pr. 31. maj 2018.



## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>	1	<b>1.417.198</b>	<b>(108.745)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		201.075	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	2.333.466	831.061
Andre finansielle indtægter		508.319	1.072.052
Andre finansielle omkostninger		<u>(128.727)</u>	<u>(25.916)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.331.331</b>	<b>1.768.452</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>860.291</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.331.331</u></b>	<b><u>2.628.743</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.331.331</u>	<u>2.628.743</u>
		<b><u>4.331.331</u></b>	<b><u>2.628.743</u></b>

**Balance pr. 31.05.2018**

	<b>Note</b>	<b>2017/18</b> <b>kr.</b>	<b>2016/17</b> <b>kr.</b>
Investeringsejendomme		3.468.112	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.468.112</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.868.819	3.868.819
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.651.254	1.046.788
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.319.556	3.894.716
Udskudt skat		860.291	860.291
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>10.699.920</b>	<b>9.670.614</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.168.032</b>	<b>9.670.614</b>
Andre tilgodehavender		171.010	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>171.010</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>505.815</b>	<b>626.174</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>676.825</b>	<b>626.174</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.844.857</b>	<b>10.296.788</b>

**Balance pr. 31.05.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	126.000	126.000
Overkurs ved emission		3.867.819	3.867.819
Overført overskud eller underskud		<u>4.419.109</u>	<u>87.778</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.412.928</u></b>	<b><u>4.081.597</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.320.556	5.741.461
Anden gæld		<u>111.373</u>	<u>473.730</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.431.929</u></b>	<b><u>6.215.191</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.431.929</u></b>	<b><u>6.215.191</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.844.857</u></b>	<b><u>10.296.788</u></b>
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	3.867.819	87.778	4.081.597
Årets resultat	0	0	4.331.331	4.331.331
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>3.867.819</b>	<b>4.419.109</b>	<b>8.412.928</b>

## Noter

### 1. Bruttofortjeneste/tab

Bruttofortjeneste er sammendraget i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32 stk. 1.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regulering af hensættelser vedrørende associerede virksomheder	0	1.367.584
Afkast fra associerede virksomheder	<u>2.333.466</u>	<u>505.200</u>
	<b><u>2.333.466</u></b>	<b><u>1.872.784</u></b>

### 4. Materielle anlægsaktiver

Tilgange	<u>3.468.112</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.468.112</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.468.112</u></b>

Investeringsejendomme repræsenterer 7 stk. beboelseslejligheder i Slagelse. Ejendommene er erhvervet i regnskabsåret, og købspris vurderes fortsat at repræsentere lejlighedernes dagsværdi pr. balancedagen.

## Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Udskudt skat kr.
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	3.868.819	1.046.788	3.894.716	860.291
Tilgange	0	405.733	0	0
Afgange	0	(500.000)	(575.160)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.868.819</b>	<b>952.521</b>	<b>3.319.556</b>	<b>860.291</b>
Andel af årets resultat	0	1.698.733	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.698.733</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.868.819</b>	<b>2.651.254</b>	<b>3.319.556</b>	<b>860.291</b>

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 126 anparter á 1.000 kr.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AH Newco ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har kautionsforpligtelser over for associeret virksomhed for ca. 1,25 mio. kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter diverse eksterne selskabsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter modtagne udbytter, dagsværdireguleringer samt andre reguleringer vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed indregnes til kostpris eller nedskrives til genindvindingsværdi, hvor denne er lavere.



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder vedrører selskabets deltagelse i K/S-projekter, hvori selskabet vurderes at have betydelig indflydelse, og indregnes og måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve. Pantebreve måles til laveste værdi af amortiseret kostpris eller dagsværdi. Amortiseringstillæg og nedskrivninger til lavere dagsværdi samt tilbageførsler heraf indregnes under finansielle poster.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kim Takata Mücke

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-055926721250

IP: 87.49.xxx.xxx

2018-08-31 12:58:07Z

NEM ID 

## Anders Holmsberg

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-131899557095

IP: 2.109.xxx.xxx

2018-09-01 05:22:13Z

NEM ID 

## Anders Holmsberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-131899557095

IP: 2.109.xxx.xxx

2018-09-01 05:22:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A43UL-VZWIQ-66M71-7Z580-803PM-775TV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>