



Holmsberg Projektudvikling ApS

Lindevej 11
5600 Faaborg
CVR-nr. 26756804

Årsrapport 01.06.2020 - 31.05.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.09.2021

Anders Holmsberg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 31.05.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Holmsberg Projektudvikling ApS

Lindevej 11

5600 Faaborg

CVR-nr.: 26756804

Hjemsted: Faaborg

Regnskabsår: 01.06.2020 - 31.05.2021

Direktion

Anders Holmsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021 for Holmsberg Projektudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 30.08.2021

Direktion

Anders Holmsberg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Holmsberg Projektudvikling ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holmsberg Projektudvikling ApS for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

København, den 30.08.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Ledelsen anser årets overskud på 10.495 t.kr. for tilfredsstillende, og selskabet har pr. 31.05.2021 en egenkapital på 38.666 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af gevinst på 3.416 t.kr. ved salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 1.142 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		293.985	818.029
Personaleomkostninger	1	(515.664)	(129.480)
Af- og nedskrivninger		0	(106.945)
Driftsresultat		(221.679)	581.604
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.416.129	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.767.549	8.030.232
Andre finansielle indtægter	2	2.190.497	972.135
Andre finansielle omkostninger	3	(308.511)	(898.564)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		10.843.985	8.685.407
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.142.075	939.995
Resultat før skat		11.986.060	9.625.402
Skat af årets resultat	4	(1.491.408)	(2.722.109)
Årets resultat		10.494.652	6.903.293
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.494.652	6.903.293
Resultatdisponering		10.494.652	6.903.293

Balance pr. 31.05.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		20.533.941	11.198.920
Materielle aktiver	5	20.533.941	11.198.920
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.868.819
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.935.201	18.244.954
Andre værdipapirer og kapitalandele		564.027	629.389
Finansielle aktiver	6	21.499.228	22.743.162
Anlægsaktiver		42.033.169	33.942.082
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	227.375
Andre tilgodehavender		7.051.144	70.796
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		35.917	17.804
Tilgodehavender		7.087.061	315.975
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.611.255	4.322.078
Værdipapirer og kapitalandele		5.611.255	4.322.078
Likvide beholdninger		1.389.542	926.656
Omsætningsaktiver		14.087.858	5.564.709
Aktiver		56.121.027	39.506.791

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		15.130.024	15.083.068
Overført overskud eller underskud		23.409.557	12.961.861
Egenkapital		38.665.581	28.170.929
Udskudt skat		4.326.911	2.838.955
Hensatte forpligtelser		4.326.911	2.838.955
Gæld til realkreditinstitutter		4.546.461	2.243.563
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.546.461	2.243.563
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	192.940	137.040
Deposita		238.391	169.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.424	36.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.311.000	5.638.579
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	21.037
Skyldige sambeskatningsbidrag		8.303	2.120
Anden gæld		1.769.016	230.656
Kortfristede gældsforpligtelser		8.582.074	6.253.344
Gældsforpligtelser		13.128.535	8.496.907
Passiver		56.121.027	39.506.791
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	15.083.068	12.961.861	28.170.929
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(3.244.553)	3.244.553	0
Årets resultat	0	3.291.509	7.203.143	10.494.652
Egenkapital ultimo	126.000	15.130.024	23.409.557	38.665.581

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Gager og lønninger	515.664	129.480
	515.664	129.480
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	126.181	219.135
Dagsværdireguleringer	1.977.733	726.199
Øvrige finansielle indtægter	86.583	26.801
	2.190.497	972.135

3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	122.421	68.447
Renteomkostninger i øvrigt	52.511	118.434
Dagsværdireguleringer	56.365	701.630
Øvrige finansielle omkostninger	77.214	10.053
	308.511	898.564

4 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	21.565	5.694
Ændring af udskudt skat	1.487.956	2.734.219
Refusion i sambeskatning	(18.113)	(17.804)
	1.491.408	2.722.109

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.258.925
Tilgange	8.192.946
Kostpris ultimo	18.451.871
Dagsværdireguleringer primo	939.995
Årets dagsværdireguleringer	1.142.075
Dagsværdireguleringer ultimo	2.082.070
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.533.941

Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler af tilsvarende ejendomme beliggende i samme områder.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	3.868.819	547.534	629.389
Tilgange	0	167.250	0
Afgange	(3.868.819)	(21.037)	(65.362)
Kostpris ultimo	0	693.747	564.027
Opskrivninger primo	0	17.697.420	0
Afskrivninger på goodwill	0	758.052	0
Andel af årets resultat	0	5.009.497	0
Udbytte	0	(3.244.553)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	21.038	0
Opskrivninger ultimo	0	20.241.454	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	20.935.201	564.027
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	0	(758.052)	

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	192.940	137.040	4.546.461	3.774.701
	192.940	137.040	4.546.461	3.774.701

8 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	5.611.255
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	1.771.368

9 Eventualforpligtelser

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	2.288.920	2.780.575
Eventualforpligtelser over for associerede virksomheder	2.288.920	2.780.575

Selskabet har som kommanditist i en række kommanditselskaber en resthæftelse på 357 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holmsberg Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 5.212 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.934 t.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, 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, andre driftsindtægter med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder #reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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 er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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 efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder, opgjort efter fradrag af henførbare udskudt skat, overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.