

# Holck Invest ApS

Langforte 120, 6070 Christiansfeld

CVR-nr. 28 89 49 45

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2019

Dirigent:



.....  
Heide Vestergaard Frandsen



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Holck Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision for 2018/19 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Christiansfeld, den 19. februar 2019  
Direktion:



Heide Vestergaard Frandsen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Holck Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holck Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 19. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Mortensen  
statsaut. revisor  
mne32743

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Holck Invest ApS
Adresse, postnr., by	Langforte 120, 6070 Christiansfeld
CVR-nr.	28 89 49 45
Stiftet	13. juli 2005
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Heide Vestergaard Frandsen, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af lejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 42.258 kr. mod et underskud på 371.020 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 320.174 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	107.413	16.887
2	Personaleomkostninger	0	-5.328
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>107.413</b>	<b>11.559</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-333.121
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>107.413</b>	<b>-321.562</b>
	Finansielle indtægter	12.178	0
3	Finansielle omkostninger	-63.929	-32.862
	<b>Resultat før skat</b>	<b>55.662</b>	<b>-354.424</b>
4	Skat af årets resultat	-13.404	-16.596
	<b>Årets resultat</b>	<b>42.258</b>	<b>-371.020</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	82.214
	Overført resultat	42.258	-453.234
		<b>42.258</b>	<b>-371.020</b>

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	<u>6.803.593</u>	<u>1.700.000</u>
		<u>6.803.593</u>	<u>1.700.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.803.593</u>	<u>1.700.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	30.100	43.504
	Andre tilgodehavender	<u>353.995</u>	<u>200.000</u>
		<u>384.095</u>	<u>243.504</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>37</u>	<u>150.827</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>384.132</u>	<u>394.331</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>7.187.725</u></u>	<u><u>2.094.331</u></u>



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	125.000	125.000
	Overført resultat	195.174	152.916
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>320.174</u>	<u>277.916</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.795.064	1.659.836
	Deposita	94.700	36.150
		<u>4.889.764</u>	<u>1.695.986</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	214.073	19.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.465	83.750
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.714.829	17.679
	Anden gæld	2.420	0
		<u>1.977.787</u>	<u>120.429</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.867.551</u>	<u>1.816.415</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>7.187.725</u></u>	<u><u>2.094.331</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	152.916	277.916
Overført via resultatdisponering	0	42.258	42.258
Egenkapital 30. september 2018	125.000	195.174	320.174

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holck Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er overskud udlejningsejendomme og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsestallet på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for selskabet. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2017/18	2016/17
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	5.328
	0	5.328
	0	1
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.640	0
Valutakursreguleringer	1.893	0
Andre finansielle omkostninger	47.396	32.862
	63.929	32.862
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	13.404	-3.587
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	20.183
	13.404	16.596

#### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (7,0 - 8,25 % for 2017/18 mod 7,0 - 8,25 % for 2016/17) afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.009.137	214.073	4.795.064	3.888.864
Deposita	94.700	0	94.700	0
	<u>5.103.837</u>	<u>214.073</u>	<u>4.889.764</u>	<u>3.888.864</u>

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Der er ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev 300.000 kr i ejendommen Aastrupvej 82A, 6100 Haderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.700.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.601.335 kr, er afgivet pant i ejendommen Aastrupvej 82A, 6100 Haderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.700.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.366.431 kr, er afgivet pant i ejendommen Storegade 25, 6100 Haderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 5.000.000 kr.