

Holck Invest ApS

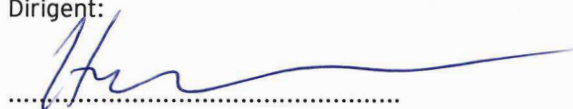
Langforte 120, 6070 Christiansfeld

CVR-nr. 28 89 49 45

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2019

Dirigent:



.....
Heide Vestergaard Frandsen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Holck Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

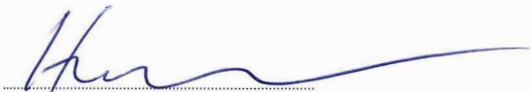
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision for 2019/20 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Christiansfeld, den 10. december 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 2018 - 30. september 2019 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 10. december 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 2018 - 30. september 2019
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 2018/19 udviser et overskud på 738.157 kr. mod et overskud på 42.258 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 1.058.331 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	306.768	107.413
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	711.407	0
	Resultat før finansielle poster	1.018.175	107.413
	Finansielle indtægter	16.119	12.178
3	Finansielle omkostninger	-126.537	-63.929
	Resultat før skat	907.757	55.662
4	Skat af årets resultat	-169.600	-13.404
	Årets resultat	<u>738.157</u>	<u>42.258</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	738.157	42.258
		<u>738.157</u>	<u>42.258</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	7.600.000	6.803.593
		<u>7.600.000</u>	<u>6.803.593</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.600.000</u>	<u>6.803.593</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	30.100
	Andre tilgodehavender	373.786	353.995
	Periodeafgrænsningsposter	3.316	0
		<u>377.102</u>	<u>384.095</u>
	Likvide beholdninger	<u>32.259</u>	<u>37</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>409.361</u>	<u>384.132</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.009.361</u>	<u>7.187.725</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	933.331	195.174
	Egenkapital i alt	1.058.331	320.174
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	139.500	0
	Hensatte forpligtelser i alt	139.500	0
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.581.164	4.795.064
	Ansvarlig lånekapital	1.679.914	0
	Deposita	159.600	94.700
		6.420.678	4.889.764
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	214.451	214.073
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	124.251	46.465
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	50.406	1.714.829
	Anden gæld	1.744	2.420
		390.852	1.977.787
	Gældsforpligtelser i alt	6.811.530	6.867.551
	PASSIVER I ALT	8.009.361	7.187.725

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	195.174	320.174
Overført via resultatdisponering	0	738.157	738.157
Egenkapital 30. september 2019	<u>125.000</u>	<u>933.331</u>	<u>1.058.331</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holck Invest ApS for 2018/19 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.).

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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 anskaffelsessummen 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.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettosalgpris 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 tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats 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.

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 nettorealisationsevnen.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Noter
2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

3 Finansielle omkostninger

 Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder
 Valutakursreguleringer
 Andre finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	140.087	14.640
	3.564	1.893
	-17.114	47.396
	<u>126.537</u>	<u>63.929</u>

kr.

4 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

	2018/19	2017/18
	169.600	13.404
	<u>169.600</u>	<u>13.404</u>

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 (6,50 - 8,25 % for 2018/19 mod 7,0 - 8,25 % for 2017/18) 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.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.795.615	214.451	4.581.164	3.723.360
Ansvarlig lånekapital	1.679.914	0	1.679.914	1.679.914
Deposita	159.600	0	159.600	0
	<u>6.635.129</u>	<u>214.451</u>	<u>6.420.678</u>	<u>5.403.274</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Andre eventualforpligtelser

Der er ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev t.kr 300 i ejendommen Aastrupvej 82A, 6100 Haderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr 1.700.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.523, er der udstedt realkreditpantebrev på t.kr. 1.698 der er givet pant i ejendommen Aastrupvej 82A, 6100 Haderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 1.700.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 3.233, er der udstedt realkreditpantebrev på t.eur 398 og t.kr. 990 der giver pant i ejendommen Storegade 25, 6100 Haderslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 5.900.