

# Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Hovmarksvej 130, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 42 75 34

## Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2018.



---

Lars Hjort Frederiksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. marts 2018

### Direktion



Claus Olsen



Lars Hjort Frederiksen

### Bestyrelse



Jens Dalsgaard  
formand



Bjarne Madsen



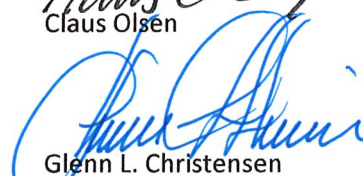
Claus Olsen



Lars Hjort Frederiksen



Aslak Linde



Glenn L. Christensen



Frank Therkildsen

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S Hovmarksvej 130 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 42 75 34
	Hjemsted: Horsens
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jens Dalsgaard, formand Bjarne Madsen Claus Olsen Lars Hjort Frederiksen Aslak Linde Glenn L. Christensen Frank Therkildsen
<b>Direktion</b>	Claus Olsen Lars Hjort Frederiksen

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendommen beliggende Holmboes Allé 12, Horsens.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme.

Ved målingen er der taget hensyn til de væsentligste elementer, der påvirker en ejendoms markedsværdi, herunder afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendommen for realistisk og forsvarlig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.445 t.kr. mod 2.433 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 964 t.kr. mod 1.264 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 248.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 11 % af virksomhedskapitalen.

### Særlige risici

Renterisici:

Selskabets swap bytter en variabel rente til en fast rente. Swap'en dækker ca. 57 % af gælden og reducerer dermed renterisikoen. Swap'en indeholder imidlertid en anden risiko, idet markedet er meget volatil, hvilket fører til betydelige udsving i swap'ens værdi.

Ledelsen er i løbende kontakt med selskabets finansieringskilder, og såvel aktionærkreds som kreditforening yder den fornødne opbakning til selskabet. Udsvingene i swap'en er dermed alene en teknisk trussel og ikke en reel økonomisk risiko, idet selskabet har en sund primær drift med et positivt resultat og positivt likviditetsflow.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udvendig vedligeholdelse af ejendommen og administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "andre eksterne omkostninger".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	2.445.200	2.433.200
Andre eksterne omkostninger	-8.434	-54.475
Værdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	200.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.136.766</b>	<b>2.578.725</b>
Andre finansielle indtægter	8	140
Øvrige finansielle omkostninger	-900.685	-958.937
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.236.089</b>	<b>1.619.928</b>
Skat af årets resultat	-271.970	-356.384
<b>Årets resultat</b>	<b>964.119</b>	<b>1.263.544</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	562.500	562.500
Overføres til overført resultat	401.619	701.044
<b>Disponeret i alt</b>	<b>964.119</b>	<b>1.263.544</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	38.200.000	38.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.200.000</u>	<u>38.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>38.200.000</u></b>	<b><u>38.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>4.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>4.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.252.012</u>	<u>4.752.012</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.252.012</u></b>	<b><u>4.756.012</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.452.012</u></b>	<b><u>43.256.012</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.250.000	2.250.000
Overført resultat	4.388.761	3.255.240
Foreslået udbytte for regnskabsåret	562.500	562.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.201.261</u></b>	<b><u>6.067.740</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
3 Hensættelser til udskudt skat	2.265.038	1.870.319
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.265.038</u></b>	<b><u>1.870.319</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	30.236.451	32.056.147
Anden gæld	1.222.600	1.216.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.459.051</u>	<u>33.272.747</u>
4 Gældsforpligtelser	941.559	906.325
Gæld til pengeinstitutter	221.344	848.349
Selskabsskat	58.198	0
Anden gæld	305.561	290.532
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.526.662</u>	<u>2.045.206</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>32.985.713</u></b>	<b><u>35.317.953</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>42.452.012</u></b>	<b><u>43.256.012</u></b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapi- tal</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	2.250.000	3.530.058	562.500	6.342.558
Udloddet udbytte	0	0	-562.500	-562.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	701.044	562.500	1.263.544
Udbytte af egne aktier	0	62.000	0	62.000
Ændring i værdi af renteswap	0	-1.330.593	0	-1.330.593
Skat af renteswap	0	292.731	0	292.731
Egenkapital 1. januar 2017	2.250.000	3.255.240	562.500	6.067.740
Udloddet udbytte	0	0	-562.500	-562.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	401.619	562.500	964.119
Udbytte af egne aktier	0	62.000	0	62.000
Ændring i værdi af renteswap	0	858.849	0	858.849
Skat af renteswap	0	-188.947	0	-188.947
	<b>2.250.000</b>	<b>4.388.761</b>	<b>562.500</b>	<b>7.201.261</b>

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>32.538.948</u>	<u>32.538.948</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>32.538.948</b></u>	<u><b>32.538.948</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.961.052	5.761.052
Årets regulering til dagsværdi	<u>-300.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u><b>5.661.052</b></u>	<u><b>5.961.052</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>38.200.000</b></u>	<u><b>38.500.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalens løbetid og lejerens bonitet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6,50 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 2.700 t.kr..

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	1.870.319	1.806.666
Udskudt skat af årets resultat	205.772	356.384
Udskudt skat af renteswap	188.947	-292.731
	<u><b>2.265.038</b></u>	<u><b>1.870.319</b></u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	2.265.038	2.264.625
Fremført underskud fra tidligere år	0	-394.306
	<u><b>2.265.038</b></u>	<u><b>1.870.319</b></u>

## 4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	941.559	18.676.147	31.178.010	32.962.472
	<u><b>941.559</b></u>	<u><b>18.676.147</b></u>	<u><b>31.178.010</b></u>	<u><b>32.962.472</b></u>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.396 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 38.200 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er der givet pant i indestående i pengeinstitut i alt 4.252 t.kr.

## 6. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden. Værdien af swap'en udgør 7.805 t.kr. pr. 31. december 2017. Beløbet er indregnet i balancen.