

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Hovmarksvej 130, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 42 75 34

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Lars Hjort Frederiksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. april 2016

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

Selskabet

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S
Hovmarksvej 130
8700 Horsens

Telefon: 4045 0585

CVR-nr.: 29 42 75 34

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Bestyrelse

Jens Dalsgaard, formand
Bjarne Madsen
Claus Olsen
Lars Hjort Frederiksen
Aslak Linde
Glenn L. Christensen
Frank Therkildsen

Direktion

Claus Olsen
Lars Hjort Frederiksen

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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, såsom 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 2.419 t.kr. mod 2.402 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.396 t.kr. mod -2.105 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Renterisici

Selskabets swap bytter en variabel rente til en fast rente. Swap'en dækker ca. 50% af gælden og reducerer dermed renterisikoen. Swap'en indeholder imidlertid en anden risiko, idet markedet er meget volatilt, hvilket fører til betydelige udsving i swap'ens værdi.

Efter regnskabsårets udløb har der således været udsving i værdien, desværre primært i en for selskabet negativ retning. 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 positiv likviditetsflow.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 "Omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 generalforsamlingen.

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 samtidigt.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	2.418.800	2.402.400
Andre eksterne omkostninger	-3.865	-5.000
Resultat før værdireguleringer	2.414.935	2.397.400
Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	833.813	-4.068.037
Driftsresultat	4.048.748	-1.670.637
Andre finansielle indtægter	9.878	22.111
Øvrige finansielle omkostninger	-986.331	-1.049.925
Resultat før skat	3.072.295	-2.698.451
1 Skat af årets resultat	-675.905	593.172
Årets resultat	2.396.390	-2.105.279
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	562.500	0
Overføres til overført resultat	1.833.890	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.105.279
Disponeret i alt	2.396.390	-2.105.279

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>38.300.000</u>	<u>37.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.300.000</u>	<u>37.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.300.000</u>	<u>37.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>7.109</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>7.109</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.456.212</u>	<u>4.374.886</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.456.212</u>	<u>4.381.995</u>
	Aktiver i alt	<u>42.756.212</u>	<u>41.881.995</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	2.250.000	2.250.000
4 Overført resultat	3.445.927	1.608.437
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	562.500	0
Egenkapital i alt	<u>6.258.427</u>	<u>3.858.437</u>
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	<u>1.782.937</u>	<u>1.107.032</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.782.937</u>	<u>1.107.032</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	31.738.705	33.472.285
Anden gæld	<u>1.209.400</u>	<u>1.201.200</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.948.105</u>	<u>34.673.485</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	899.766	893.285
Gæld til pengeinstitutter	564.627	1.045.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	4.000
Anden gæld	<u>302.350</u>	<u>300.300</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.766.743</u>	<u>2.243.041</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>34.714.848</u>	<u>36.916.526</u>
Passiver i alt	<u>42.756.212</u>	<u>41.881.995</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>675.905</u>	<u>-593.172</u>
	<u>675.905</u>	<u>-593.172</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>32.538.948</u>	<u>32.538.948</u>
Kostpris 31. december	<u>32.538.948</u>	<u>32.538.948</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	4.961.052	4.961.052
Årets regulering til dagsværdi	<u>800.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>5.761.052</u>	<u>4.961.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>38.300.000</u>	<u>37.500.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	2.250.000	2.250.000
	2.250.000	2.250.000

Aktiekapitalen består af 2.250.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

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

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

26. maj 2011 har selskabet købt 250.000 egne aktier a 1 kr. til kurs 290,00.

1. marts 2016 har selskabet solgt 2.000 egne anparter a 1 kr. til kurs 180,00.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.608.437	3.651.216
Årets overførte overskud eller underskud	1.833.890	-2.105.279
Salg af egne aktier	3.600	0
Udbytte af egne aktier	0	62.500
	3.445.927	1.608.437

5. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar	0	562.500
Udloddet udbytte	0	-562.500
Udbytte for regnskabsåret	562.500	0
	562.500	0

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	1.107.032	1.700.204
Udskudt skat af årets resultat	<u>675.905</u>	<u>-593.172</u>
	<u>1.782.937</u>	<u>1.107.032</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	2.153.918	1.910.817
Prioritetsgæld	-23.729	-7.376
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-347.252</u>	<u>-796.409</u>
	<u>1.782.937</u>	<u>1.107.032</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>899.766</u>	<u>20.657.663</u>	<u>32.638.470</u>	<u>34.365.569</u>
	<u>899.766</u>	<u>20.657.663</u>	<u>32.638.470</u>	<u>34.365.569</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.306 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 38.300 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er der givet pant i indestående i pengeinstitut i alt 4.267 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden.

Værdien af swap'en udgør -7.333 t.kr. pr. 31. december 2015. Beløbet er indregnet i balancen.