

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Hovmarksvej 130, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 42 75 34

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2017.



Lars Hjort Frederiksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

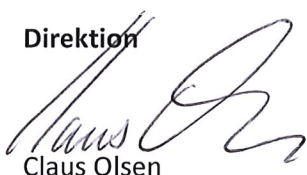
Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. marts 2017

Direktion



Claus Olsen



Lars Hjort Frederiksen

Bestyrelse



Jens Dalsgaard
formand



Bjarne Madsen



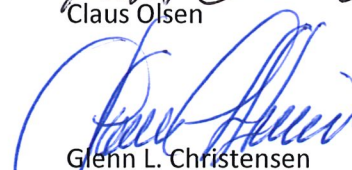
Claus Olsen



Lars Hjort Frederiksen



Aslak Linde



Glenn L. Christensen



Frank Therkildsen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S Hovmarksvej 130 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 42 75 34
	Hjemsted: Horsens
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. 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, 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 2.433 t.kr. mod 2.419 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.264 t.kr. mod 1.745 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.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Årets ændring i værdien af renteswap indregnes direkte i egenkapitalen. Tidligere blev årets ændring indregnet i resultatopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 1.398 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 307 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 1.091 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 53 t.kr.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

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

Vareforbrug

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 fastsat af en ekstern valuar, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelse 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 låneoptagelsestidspunktet 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>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	2.433.200	2.418.800
Andre eksterne omkostninger	-54.475	-3.865
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	800.000
Resultat af primær drift	2.578.725	3.214.935
Andre finansielle indtægter	140	9.878
Øvrige finansielle omkostninger	-958.937	-987.359
Resultat før skat	1.619.928	2.237.454
2 Skat af årets resultat	-356.384	-492.240
Årets resultat	1.263.544	1.745.214
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	562.500	562.500
Overføres til overført resultat	701.044	1.182.714
Disponeret i alt	1.263.544	1.745.214

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>38.500.000</u>	<u>38.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.500.000</u>	<u>38.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.500.000</u>	<u>38.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>4.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.752.012</u>	<u>4.456.212</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.756.012</u>	<u>4.456.212</u>
	Aktiver i alt	<u>43.256.012</u>	<u>42.756.212</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	2.250.000	2.250.000
5 Overført resultat	3.255.240	3.530.058
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	562.500	562.500
Egenkapital i alt	6.067.740	6.342.558
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	1.870.319	1.806.666
Hensatte forpligtelser i alt	1.870.319	1.806.666
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	32.056.147	31.630.845
Anden gæld	1.216.600	1.209.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.272.747	32.840.245
Kortfristet del af langfristet gæld	906.325	899.766
Gæld til pengeinstitutter	848.349	564.627
Anden gæld	290.532	302.350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.045.206	1.766.743
Gældsforpligtelser i alt	35.317.953	34.606.988
Passiver i alt	43.256.012	42.756.212
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>356.384</u>	<u>492.240</u>
	<u>356.384</u>	<u>492.240</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. 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	5.761.052	4.961.052
Årets regulering til dagsværdi	<u>200.000</u>	<u>800.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>5.961.052</u>	<u>5.761.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>38.500.000</u>	<u>38.300.000</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 m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent 6,35 %

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 2.800 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.068 t.kr. til 3.884 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>2.250.000</u>	<u>2.250.000</u>
	<u>2.250.000</u>	<u>2.250.000</u>

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

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

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	3.530.058	1.608.437
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
Ændret indregning af gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>26.152</u>
Korrigeret overført resultat 1. januar	3.530.058	1.634.589
Årets overførte overskud eller underskud	701.044	1.182.714
Salg af egne aktier	0	3.600
Udbytte af egne aktier	62.000	0
Ændring i værdi af renteswap	-1.330.593	909.173
Skat af renteswap	<u>292.731</u>	<u>-200.018</u>
	<u>3.255.240</u>	<u>3.530.058</u>

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar	562.500	0
Udloddet udbytte	-562.500	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>562.500</u>	<u>562.500</u>
	<u>562.500</u>	<u>562.500</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	1.806.666	1.114.408
Udskudt skat af årets resultat	356.384	492.240
Udskudt skat af renteswap	-292.731	200.018
	<u>1.870.319</u>	<u>1.806.666</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	2.264.625	2.153.918
Fremført underskud	-394.306	-347.252
	<u>1.870.319</u>	<u>1.806.666</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	906.325	19.724.806	33.868.797	33.430.377
	<u>906.325</u>	<u>19.724.806</u>	<u>33.868.797</u>	<u>33.430.377</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.323 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 38.500 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er der givet pant i indestående i pengeinstitut i alt 4.752 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden. Værdien af swap'en udgør 8.663 t.kr. pr. 31. december 2016. Beløbet er indregnet i balancen.