

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Bygholm Parkvej 11B, 2.th

8700 Horsens

CVR-nr. 29427534

Årsrapport for 2023

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-06-2024

Frank Therkildsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24-02-2024

Direktion

Frank Therkildsen
Direktør

Bestyrelse

Claus Olsen
Formand

Frank Therkildsen
Medlem

Bjarne Madsen
Medlem

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S Bygholm Parkvej 11B, 2.th 8700 Horsens
CVR-nr.	29427534
Hjemsted	Horsens
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Bestyrelse	Claus Olsen Frank Therkildsen, Direktør Bjarne Madsen
Direktion	Frank Therkildsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -3.619.697, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 31.622.945, og en egenkapital på kr. 10.423.322.

Resultatet er negativt påvirket af at ejendommen ved regnskabsårets udløb står tom.

Egne kapitalandele i virksomhedens beholdning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom 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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af eksterne mæglere danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

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.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Egne kapitalandele

Køb og salg af egne kapitalandele indregnes direkte i egenkapitalen.

Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende kapitalandelens nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For

Anvendt regnskabspraksis

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, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		2.520.919	2.532.865
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-6.500.000	-900.000
Driftsresultat		-3.979.081	1.632.865
Andre finansielle indtægter	1	4.784	26.807
Finansielle omkostninger		-663.583	-550.934
Resultat før skat		-4.637.879	1.108.738
Skat af årets resultat		1.018.182	-244.990
Årets resultat		-3.619.697	863.748
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udbetalt i årets løb		0	1.001.000
Overført resultat		-3.619.697	-137.252
Resultatdisponering		-3.619.697	863.748

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	31.500.000	38.000.000
Materielle anlægsaktiver		31.500.000	38.000.000
Anlægsaktiver		31.500.000	38.000.000
Andre tilgodehavender		1	0
Tilgodehavender		1	0
Likvide beholdninger		122.944	208.208
Omsætningsaktiver		122.945	208.208
Aktiver		31.622.945	38.208.208

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	2.250.000	2.250.000
Reserve for sikringstransaktioner		-3.463.659	-3.463.659
Overført resultat		11.636.980	15.256.678
Egenkapital		10.423.321	14.043.019
Hensættelser til udskudt skat	4	1.008.997	2.438.997
Hensatte forpligtelser		1.008.997	2.438.997
Gæld til kreditinstitutter		17.442.150	18.253.785
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.287.800
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.442.150	19.541.585
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.126.453	812.290
Gæld til banker		2.173	2.168
Selskabsskat		303.818	1.053.226
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		316.033	316.923
Kortfristede gældsforpligtelser		2.748.477	2.184.607
Gældsforpligtelser		20.190.627	21.726.192
Passiver		31.622.945	38.208.208
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Reserve for sikrings- transaktioner	I alt
Egenkapital 01-01-2023	2.250.000	15.256.678	0	-3.463.659	14.043.019
Årets resultat		-3.619.697			-3.619.697
Egenkapital 31-12-2023	2.250.000	11.636.981	0	-3.463.659	10.423.322

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023	2022
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	4.784	26.807
	4.784	26.807
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	32.538.948	32.538.948
Kostpris ultimo	32.538.948	32.538.948
Opskrivninger primo	5.461.052	6.361.052
Årets opskrivninger	-6.500.000	-900.000
Opskrivninger ultimo	-1.038.948	5.461.052
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.500.000	38.000.000

Selskabets ejendom er en kontorejendom med en attraktiv beliggenhed i Horsens. Ejendommen er på regnskabsafslutningstidspunktet uden lejer.

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 vedligeholdelse og ombygning., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent: 6,50% (mod 6,75 % i 2022)

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 ejendomsejendomme reduceres med 3.800 t.kr.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	2.250.000	2.250.000
Saldo ultimo	2.250.000	2.250.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023	2022
4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	2.438.997	2.636.997
Årets bevægelse udskudt skat	-1.430.000	-198.000
Saldo ultimo	1.008.997	2.438.997
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	2.438.997	2.636.997
	2.438.997	2.636.997

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	17.442.150	812.853	14.250.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.313.600	0
	17.442.150	2.126.453	14.250.000

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.330 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 31.500 t.kr.