

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Bygholm Parkvej 11B, 2.th

8700 Horsens

CVR-nr. 29427534

Årsrapport for 2022

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-02-2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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 20-01-2023

Direktion

Frank Therkildsen
Direktør

Bestyrelse

Claus Olsen
Medlem

Frank Therkildsen
Medlem

Bjarne Madsen
Medlem

Lars Hjort Frederiksen
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	01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Claus Olsen Frank Therkildsen, Direktør Bjarne Madsen Lars Hjort Frederiksen
Direktion	Frank Therkildsen, Direktør

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 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 863.748, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 38.208.208, og en egenkapital på kr. 14.043.019.

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 Holboes Allé A/S for 2022 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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttoresultat		2.532.865	2.500.502
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-900.000	400.000
Driftsresultat		1.632.865	2.900.502
Andre finansielle indtægter	1	26.807	15.866
Finansielle omkostninger		-550.934	-884.222
Resultat før skat		1.108.738	2.032.145
Skat af årets resultat		-244.990	-447.055
Årets resultat		863.748	1.585.090
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udbetalt i årets løb		1.001.000	0
Overført resultat		-137.252	1.585.090
Resultatdisponering		863.748	1.585.090

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	38.000.000	38.900.000
Materielle anlægsaktiver		38.000.000	38.900.000
Anlægsaktiver		38.000.000	38.900.000
Andre tilgodehavender		0	100
Tilgodehavender		0	100
Likvide beholdninger		208.208	6.200.077
Omsætningsaktiver		208.208	6.200.177
Aktiver		38.208.208	45.100.177

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.250.000	2.250.000
Reserve for sikringstransaktioner		-3.463.659	1.111.707
Overført resultat		15.256.678	7.449.545
Egenkapital		14.043.019	10.811.252
Hensættelser til udskudt skat	3	2.438.997	2.636.997
Hensatte forpligtelser		2.438.997	2.636.997
Gæld til kreditinstitutter		18.253.785	19.052.324
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	8.759.845
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.287.800	1.262.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	19.541.585	29.074.769
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		812.290	842.184
Gæld til banker		2.168	809.158
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	8.548
Selskabsskat		1.053.226	601.620
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		316.923	315.650
Kortfristede gældsforpligtelser		2.184.607	2.577.159
Gældsforpligtelser		21.726.192	31.651.928
Passiver		38.208.208	45.100.177
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Reserve for sikrings- transaktioner	I alt
Egenkapital 01-01-2022	2.250.000	7.449.544	0	1.111.707	10.811.251
Regulering af sikringsinstrumenter		7.944.386		-5.865.854	2.078.532
Skatteværdi heraf				1.290.488	1.290.488
Årets resultat		863.748			863.748
Betalt ekstraordinært udbytte		-1.125.000			-1.125.000
Udbytte af egne aktier		124.000			124.000
Egenkapital 31-12-2022	2.250.000	15.256.678	0	-3.463.659	14.043.019

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	26.807	15.866
	26.807	15.866
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	32.538.948	32.538.948
Kostpris ultimo	32.538.948	32.538.948
Opskrivninger primo	6.361.052	5.961.052
Årets opskrivninger	-900.000	400.000
Opskrivninger ultimo	5.461.052	6.361.052
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.000.000	38.900.000

Selskabets ejendom er en kontorejendom med en attraktiv beliggenhed i Horsens. Ejendommen er fuldt udlejet til en landsdækkende revisionsvirksomhed.

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Lejen udgør i 2023 1.070 kr. pr. m2.

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: 6,75% (mod 6,41 % i 2021)

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 2.500 t.kr.

Noter

	2022	2021
3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	2.636.997	2.352.648
Årets bevægelse udskudt skat	-198.000	284.349
Saldo ultimo	2.438.997	2.636.997
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	2.438.997	2.636.997
	2.438.997	2.636.997

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	18.253.785	812.290	14.250.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.287.800	0	0
	19.541.585	812.290	14.250.000

5. Eventualforpligtelser

Ingen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.142 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 38.000 t.kr.