

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Bygholm Parkvej 11B, 2.th

8700 Horsens

CVR-nr. 29427534

Årsrapport for 2021

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 08-03-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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 13-01-2022

Direktion

Claus Olsen
Direktør

Frank Therkildsen
Direktør

Bestyrelse

Jens Dalsgaard
Formand

Claus Olsen
Medlem

Frank Therkildsen
Medlem

Bjarne Madsen
Medlem

Lars Hjort Frederiksen
Medlem

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S Bygholm Parkvej 11B, 2.th 8700 Horsens
CVR-nr.	29427534
Hjemsted	Horsens
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
Bestyrelse	Jens Dalsgaard Claus Olsen, Direktør Frank Therkildsen, Direktør Bjarne Madsen Lars Hjort Frederiksen
Direktion	Claus Olsen, Direktør 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 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 1.585.091, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 45.100.177, og en egenkapital på kr. 10.811.251.

Risikoforhold

Rente- og kreditrisici

Selskabets swap bytter en variabel rente til en fast rente. Swap'en dækker 67% 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 pengeinstitut yder den fornødne opbakning til selskabet. Udsvingene i swap'ens værdi 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.

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 2021 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

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

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

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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttoresultat		2.500.502	2.255.705
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		400.000	0
Driftsresultat		2.900.502	2.255.705
Andre finansielle indtægter	1	15.866	0
Finansielle omkostninger		-884.222	-1.000.266
Resultat før skat		2.032.146	1.255.439
Skat af årets resultat		-447.055	-276.191
Årets resultat		1.585.091	979.248
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.585.090	979.248
Resultatdisponering		1.585.090	979.248

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	38.900.000	38.500.000
Materielle anlægsaktiver		38.900.000	38.500.000
Anlægsaktiver		38.900.000	38.500.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	52.000
Andre tilgodehavender		100	82
Tilgodehavender		100	52.082
Likvide beholdninger		6.200.077	6.200.012
Omsætningsaktiver		6.200.177	6.252.094
Aktiver		45.100.177	44.752.094

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.250.000	2.250.000
Reserve for sikringstransaktioner		1.111.707	-628.807
Overført resultat		7.449.544	5.864.454
Egenkapital		10.811.251	7.485.647
Hensættelser til udskudt skat	3	2.636.997	2.352.648
Hensatte forpligtelser		2.636.997	2.352.648
Gæld til kreditinstitutter		19.052.324	19.890.063
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		8.759.845	10.991.273
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.262.600	1.260.200
Langfristede gældsforpligtelser	4	29.074.769	32.141.536
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		842.184	836.780
Gæld til banker		809.158	1.366.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.548	0
Selskabsskat		601.620	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		315.650	569.257
Kortfristede gældsforpligtelser		2.577.160	2.772.263
Gældsforpligtelser		31.651.929	34.913.799
Passiver		45.100.177	44.752.094
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Reserve for sikrings- transaktioner	I alt
Egenkapital 01-01-2021	2.250.000	5.864.454	0	-628.807	7.485.647
Regulering af sikringsinstrumenter				2.231.428	2.231.428
Skatteværdi heraf				-490.914	-490.914
Årets resultat		1.585.090			1.585.090
Egenkapital 31-12-2021	2.250.000	7.449.544	0	1.111.707	10.811.251

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021	2020
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	15.866	0
	15.866	0
2. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	32.538.948	32.538.948
Kostpris ultimo	32.538.948	32.538.948
Opskrivninger primo	5.961.052	5.961.052
Årets opskrivninger	400.000	0
Opskrivninger ultimo	6.361.052	5.961.052
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.900.000	38.500.000

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 2022 1.049 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: 6,41% (mod 6,41 % i 2020)

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 ejendomme reduceres med 2.700 t.kr.

Noter

	2021	2020
3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	2.352.648	2.253.813
Årets bevægelse udskudt skat	284.349	276.191
Udskudt skat af renteswap	0	-177.356
Saldo ultimo	2.636.997	2.352.648
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	2.636.997	2.530.275
Skattemæssigt underskud	0	-177.627
	2.636.997	2.352.648

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	19.052.324	842.184	16.612.458
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	8.759.845	0	10.991.273
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.262.600	0	1.260.200
	29.074.769	842.184	28.863.931

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden. Værdien af swap'en udgør 8.760 t.kr. pr. 31. december 2021. Beløbet er indregnet i balancen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.972 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 38.900 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er der givet pant i indestående i pengeinstitut i alt 6.200 t.kr.