

# Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Turkisvej 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 42 75 34

## Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2020.

  
Lars Hjort Frederiksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsepåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. juni 2020

### Direktion



Claus Olsen

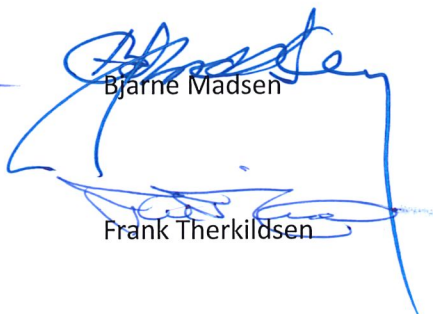


Lars Hjort Frederiksen

### Bestyrelse



Jens Dalsgaard  
formand



Bjarne Madsen



Claus Olsen



Lars Hjort Frederiksen

Frank Therkildsen

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S Turkisvej 6 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 42 75 34
	Hjemsted: Horsens
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jens Dalsgaard, formand Bjarne Madsen Claus Olsen Lars Hjort Frederiksen Frank Therkildsen
<b>Direktion</b>	Claus Olsen Lars Hjort Frederiksen

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets 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 2.503 t.kr. mod 2.484 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.460 t.kr. mod 1.231 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Egne kapitalandele

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

### Særlige risici

#### Rente- og kreditrisici

Selskabets swap bytter en variabel rente til en fast rente. Swap'en dækker ca. 63 % 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

##### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter 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.

##### 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 i 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. Ejendommene værdiansættes 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

---

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

#### Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb, svarende til aktiernes nominelle værdi, og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

#### 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## 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 lånoptagelse 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 proventuet 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>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsætning	2.503.201	2.484.000
Andre eksterne omkostninger	-180	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.803.021</b>	<b>2.484.000</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-928.864	-905.288
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.874.157</b>	<b>1.578.712</b>
Skat af årets resultat	-413.844	-347.394
<b>Årets resultat</b>	<b>1.460.313</b>	<b>1.231.318</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	450.000
Overføres til overført resultat	1.460.313	781.318
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.460.313</b>	<b>1.231.318</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	38.500.000	38.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.500.000</u>	<u>38.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>38.500.000</u></b>	<b><u>38.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	10.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>10.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>5.300.012</u>	<u>4.252.012</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.310.012</u></b>	<b><u>4.252.012</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>43.810.012</u></b>	<b><u>42.452.012</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.250.000	2.250.000
Overført resultat	4.885.206	5.124.094
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	450.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.135.206</b>	<b>7.824.094</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
3 Hensættelser til udskudt skat	2.253.813	2.333.221
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.253.813</b>	<b>2.333.221</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	20.491.587	21.449.836
Renteswap	10.185.110	7.943.057
Deposita	1.251.600	1.242.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.928.297	30.634.893
4 Kortfristet del af langfristet gæld	986.278	983.380
Gæld til pengeinstitutter	1.193.518	117.151
Selskabsskat	0	248.754
Anden gæld	312.900	310.519
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.492.696	1.659.804
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.420.993</b>	<b>32.294.697</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>43.810.012</b>	<b>42.452.012</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.250.000	4.388.761	562.500	7.201.261
Udloddet udbytte	0	0	-562.500	-562.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	781.318	450.000	1.231.318
Udbytte af egne aktier	0	62.000	0	62.000
Ændring i værdi af renteswap	0	-138.442	0	-138.442
Skat af renteswap	0	30.457	0	30.457
Egenkapital 1. januar 2019	2.250.000	5.124.094	450.000	7.824.094
Udloddet udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.460.313	0	1.460.313
Udbytte af egne aktier	0	49.600	0	49.600
Ændring i værdi af renteswap	0	-2.242.053	0	-2.242.053
Skat af renteswap	0	493.252	0	493.252
	<b>2.250.000</b>	<b>4.885.206</b>	<b>0</b>	<b>7.135.206</b>

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>32.538.948</u>	<u>32.538.948</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>32.538.948</u></b>	<b><u>32.538.948</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.661.052	5.661.052
Årets regulering til dagsværdi	<u>300.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>5.961.052</u></b>	<b><u>5.661.052</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>38.500.000</u></b>	<b><u>38.200.000</u></b>

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 2020 1.025 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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 afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6,4 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.700 t.kr.

### 3. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. januar	2.333.221	2.265.038
Udskudt skat af årets resultat	413.844	37.726
Udskudt skat af renteswap	-493.252	30.457
	<b>2.253.813</b>	<b>2.333.221</b>

Udskudt skat påhviler følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	2.464.748	2.333.221
Fremført underskud	-210.935	0
	<b>2.253.813</b>	<b>2.333.221</b>

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.477.865	986.278	20.491.587	15.428.208
Renteswap	10.185.110	0	10.185.110	10.185.110
Deposita	1.251.600	0	1.251.600	1.251.600
	<b>32.914.575</b>	<b>986.278</b>	<b>31.928.297</b>	<b>26.864.918</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.498 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 38.500 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er der givet pant i indestående i pengeinstitut i alt 5.300 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap i tilknytning til prioritetsgælden. Værdien af swap'en udgør 10.185 t.kr. pr. 31. december 2019. Beløbet er indregnet i balancen.