

Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS

Labæk 10 A

4300 Holbæk

CVR-nummer 30596633

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2022

Thomas Westermann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS
Labæk 10 A
4300 Holbæk

CVR-nummer: 30596633

Direktion

Thomas Westermann

Revisor

Dansk Revision Holbæk
Godkendt revisionspartnerselskab
Havnepladsen 6
4300 Holbæk

Kontaktpersoner:

Kim Pilegaard Melin
Michael Hjorth Danielsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendoms-selskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 30. juni 2022

Direktionen:

Thomas Westermann

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 30. juni 2022

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kim Pilegaard Melin

Partner, statsautoriseret revisor

mne34580

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt virksomhed beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

I forbindelse med udarbejdelse af Årsrapporten for 2020, er det konstateret, at årets resultat ikke var negativ påvirket af salget af en ejendom. Derfor er sammenligningstallene rettet med følgende: Resultat før skat t.kr. - 2.005, Årets resultat t.kr. -2.006, Balancesum t.kr. -2.006 og egenkapital t.kr. 2.006.

Selskabet har i tidligere år tabt hele anpartskapitalen. Selskabets moder- og søsterselskaber har afgivet en tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet på samlet t.kr 4.768.

Tillige har selskabet solgt en ejendom i Q1 2022 med fortjeneste. Det vurderes, at selskabet via gældskonvertering og positive fremtidige driftsresultater kan reetablere egenkapitalen.

Årets udvikling og resultat anses for forventeligt.

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	-10.268	183
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-183
	Andre driftsomkostninger	2.224	-1.822
	Resultat før finansielle poster	-8.044	-1.823
1	Finansielle omkostninger	-251.119	-257
	Resultat før skat	-259.163	-2.080
2	Skat af årets resultat	170.418	16
	Årets resultat	-88.745	-2.065
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-88.745	-2.065
	Resultatdisponering i alt	-88.745	-2.065

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	2.350.000	2.350
	Materielle anlægsaktiver	2.350.000	2.350
	Anlægsaktiver i alt	2.350.000	2.350
	Handelsejendomme	138.981	0
	Varebeholdninger	138.981	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.350	20
	Andre tilgodehavender	668	2
	Periodeafgrænsningsposter	0	1
	Tilgodehavender	9.018	23
	Likvide beholdninger	10.456	1.568
	Omsætningsaktiver i alt	158.455	1.590
	Aktiver i alt	2.508.455	3.940

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
3	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-3.719.831	-3.567
	Egenkapital i alt	-3.594.831	-3.442
	Hensættelser til udskudt skat	0	170
	Hensatte forpligtelser	0	170
	Ansvarlige lånekapital	2.778.552	2.670
	Gæld til realkreditinstitutter	1.097.578	2.521
	Kreditinstitutter	2	0
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.876.132	5.191
	Gæld til realkreditinstitutter	110.000	176
	Kreditinstitutter	0	32
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.524	197
	Anden gæld	2.020.629	1.617
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.227.154	2.021
	Gældsforpligtelser i alt	6.103.286	7.212
	Passiver i alt	2.508.455	3.940
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	-3.567	-3.442
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-64	-64
Årets resultat	0	-89	-89
Egenkapital ultimo	125	-3.720	-3.595

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	251.119	257
Finansielle omkostninger i alt	251.119	257
2		
Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-170.418	-16
Skat af årets resultat i alt	-170.418	-16
3		
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125
Virksomhedskapital i alt	125.000	125
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.		
4		
Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.180.000	1.640
5		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		
6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.800, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 2.350.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom og udgør mellem 4,25 – 8 %.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.