

EJENDOMSELSKABET BOLBROHOLTVEJ ApS

**c/o Gramrodegaard, Gramrodevej 13
7130 Juelsminde**

CVR-nr. 31 15 80 01

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 11/05 2020

Ole Christoffer Due
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSELSKABET BOLBROHOLTVEJ ApS
c/o Gramrodegaard, Gramrodevej 13
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 31 15 80 01
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Ole Christoffer Due, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for EJENDOMSELSKABET BOLBROHOLTVEJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 11. maj 2020

Direktion

Ole Christoffer Due
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET BOLBROHOLTVEJ ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET BOLBROHOLTVEJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 11. maj 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vi henviser til årsregnskabets note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 91.817, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.268.810.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET BOLBROHOLTVEJ ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i henhold til indgåede lejekontrakter, med den del af lejen, som vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder almindelige driftomkostninger samt vedligeholdelsesomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grund og bygninger	50 år	79 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		128.275	161.784
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(24.780)	(24.780)
Resultat før finansielle poster		103.495	137.004
Finansielle indtægter		0	5.497
Finansielle omkostninger		(11.678)	(143.240)
Resultat før skat		91.817	(739)
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		91.817	(739)
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		91.817	(739)
		91.817	(739)

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.637.715	5.662.495
Materielle anlægsaktiver	2	<u>5.637.715</u>	<u>5.662.495</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.637.715</u>	<u>5.662.495</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		73.700	0
Tilgodehavender		<u>73.700</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>6.709</u>	<u>13.749</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>80.409</u>	<u>13.749</u>
Aktiver i alt		<u>5.718.124</u>	<u>5.676.244</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.143.810	2.051.993
Egenkapital		2.268.810	2.176.993
Gæld til realkreditinstitutter		3.346.828	3.403.701
Deposita		36.000	36.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.382.828	3.439.701
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	55.236	50.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.250	8.750
Kortfristede gældsforpligtelser		66.486	59.550
Gældsforpligtelser i alt		3.449.314	3.499.251
Passiver i alt		5.718.124	5.676.244
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	2.051.993	2.176.993
Årets resultat	0	91.817	91.817
Egenkapital 31. december 2019	125.000	2.143.810	2.268.810

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af selskabets grunde og bygninger er i lighed med tidligere år testet ved udregning af en dagsværdi. Denne værdi fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat. I 2019 har selskabet opnået et afkast på selve ejendomsudlejningen, som er mindre end det vejledende afkastkrav for sammenlignelige ejendomme. Det er dog ledelsens opfattelse, at den tilhørende landbrugsjord har en merværdi, blandt andet med baggrund i, et areal på 6 ha. primo 2018 er indregnet til byzone. Merværdien vurderes at opveje ovennævnte manglende afkast, hvorfor ledelsen fortsat vurderer, at der ikke foreligger et nedskrivningsbehov for selskabets grunde og bygninger.

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2019	5.817.950
Kostpris 31. december 2019	5.817.950
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	155.455
Årets afskrivninger	24.780
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	180.235
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	5.637.715

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.454.501	3.402.064	55.236	3.125.884
Deposita	36.000	36.000	0	0
	3.490.501	3.438.064	55.236	3.125.884

Noter til årsrapporten

4 Eventualposter mv.

Udskudt skat

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 125 t.kr. som ikke er indregnet i balancen.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ole Christoffer Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.347, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 5.638.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.673 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.673 til sikkerhed for bankgæld.