

Holbæk Ejendomme ApS

Nordre Fasanvej 186B, kl.tv.

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 31 60 30 72

Årsrapport for 2017

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
4. juli 2018

Jan Holbæk Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Holbæk Ejendomme 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. juli 2018

Direktion

Jan Holbæk Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Holbæk Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holbæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Frederiksberg, den 4. juli 2018

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35465

Selskabsoplysninger

Selskabet

Holbæk Ejendomme ApS
Nordre Fasanvej 186B, kl.tv.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 31 60 30 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 9. juli 2008

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Jan Holbæk Nielsen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 17.931, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 35.713.

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Ledelsen forventer et positivt resultat næste regnskabsår.

Selskabet har tabt sin egenkapital i året. Det er ledelsens forventning at selskabet ved egen drift kan reetablere egenkapitalen inden for en kort årrække.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		193.863	170.812
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-26.068</u>	<u>-24.318</u>
Resultat før finansielle poster		167.795	146.494
Finansielle omkostninger	2	<u>-183.438</u>	<u>-187.234</u>
Resultat før skat		-15.643	-40.740
Skat af årets resultat	3	<u>-2.288</u>	<u>3.608</u>
Årets resultat		<u>-17.931</u>	<u>-37.132</u>
Overført resultat		<u>-17.931</u>	<u>-37.132</u>
		<u>-17.931</u>	<u>-37.132</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>4.916.133</u>	<u>4.767.201</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.916.133</u>	<u>4.767.201</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.916.133</u>	<u>4.767.201</u>
Tilgodehavende skat		0	3.608
Andre tilgodehavender		<u>14.658</u>	<u>48.803</u>
Tilgodehavender		<u>14.658</u>	<u>52.411</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.658</u>	<u>52.411</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.930.791</u></u>	<u><u>4.819.612</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overkurs ved emission		795.000	795.000
Overført resultat		<u>-960.713</u>	<u>-942.782</u>
Egenkapital	5	<u>-35.713</u>	<u>-17.782</u>
Banker		0	59.638
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.587.065</u>	<u>1.751.429</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.587.065</u>	<u>1.811.067</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	164.364	255.409
Banker	6	50.070	90.809
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.719.733	2.270.787
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.288	0
Anden gæld		<u>442.984</u>	<u>409.322</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.379.439</u>	<u>3.026.327</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.966.504</u>	<u>4.837.394</u>
Passiver i alt		<u>4.930.791</u>	<u>4.819.612</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holbæk Ejendomme ApS for 2017 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 2017 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, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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 sambeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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
Bygninger	50 år	50 %

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>26.068</u>	<u>24.318</u>
	<u>26.068</u>	<u>24.318</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	95.829	84.227
Andre finansielle omkostninger	<u>87.609</u>	<u>103.007</u>
	<u>183.438</u>	<u>187.234</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.288	0
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-3.608</u>
	<u>2.288</u>	<u>-3.608</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	4.864.473
Tilgang i årets løb	<u>175.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>5.039.473</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	97.272
Årets afskrivninger	<u>26.068</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>123.340</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>4.916.133</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	130.000	795.000	-942.782	-17.782
Årets resultat	0	0	-17.931	-17.931
Egenkapital 31. december 2017	130.000	795.000	-960.713	-35.713

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
Banker		
Mellem 1 og 5 år	0	59.638
Langfristet del	0	59.638
Øvrig kortfristet gæld til banker	50.070	90.809
Kortfristet del	50.070	90.809
	50.070	150.447
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	924.147	1.090.671
Mellem 1 og 5 år	662.918	660.758
Langfristet del	1.587.065	1.751.429
Inden for et år	164.364	255.409
	1.751.429	2.006.838

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet er afhængig af fortsat tilførsel af likviditet til finansiering af driften. Det er ledelsens forventning at selskabets ejer fortsat kan tilføre den nødvendige likviditet.

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sima Holding ApS, CVR-nr. 30 19 29 90 (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.751, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 4.916.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet, t.kr. 110, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 4.916.

Selskabet har herudover ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Holbæk Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-110408994372
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2018 kl.: 12:03:33
Underskrevet med NemID

Jan Holbæk Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-110408994372
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2018 kl.: 12:03:33
Underskrevet med NemID

Peter Nielsen

Som Revisor NEM ID
RID: 46483954
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2018 kl.: 14:10:47
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4e4052e7tkSy12384193

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.