

Holmkjær ApS

Svinget 6
7500 Holstebro
CVR-nr. 33 50 27 45

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 1. november 2021

Jan Rolf Arenholt Jungclaus
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Holmkjær ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Holstebro, den 1. november 2021

Direktion

Jan Rolf Arenholt Jungclaus
Direktør

Bøje Schaumann Kjær
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Holmkjær ApS
Svinget 6
7500 Holstebro

CVR-nr.: 33 50 27 45

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Hjemsted: Holstebro

Direktion

Jan Rolf Arenholt Jungclaus, direktør
Bøje Schaumann Kjær, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udvikle, investere i samt drifte beboelses- og erhvervslejemål samt investering og anden hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet foretager primært investeringer med henblik på langsigtet ejerskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 5.025.892, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 19.965.542.

Selskabets eksisterende portefølje har også i indeværende regnskabsår udvist stabil drift og indtjening. Der er i regnskabsåret fremrykket forebyggende vedligehold på såvel elevatorer samt facader. Facaderne på to ejendomme er afrenset og nanobehandlet, således alle udvendige overflader fremstår beskyttede og vedligeholdelses-nemme. Der er i 2020 indgået aftale om opførelse af yderligere 22 eksklusive seniorboliger (tæt/lav), hvilket forventes afsluttet primo 2022. Ejendommene er værdireguleret efter normalindtjeningsmetoden med et konservativt afkast i forhold til Nordicals markedsvurdering. Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende og på linje med forventningerne ved indgangen til året.

Forventet udvikling

Som følge af investeringerne i 2020/21 forventes et væsentligt bedre EBIT i de kommende år. Selskabets overskud anvendes alene til afdrag på gæld eller reinvesteres, idet en aktiv gældspleje vurderes som en væsentlig forudsætning for fremtidige investeringer. Der udloddes dog i indeværende regnskab et mindre beløb til ejernes holdingselskaber af likviditetsmæssige hensyn i disse.

Det er ledelsens ønske, evt. med eksterne partnere, at investere i yderligere ejendomme i de kommende år.

Regnskabskorrektion

Selskabet har indregnet ejendommene som investeringsejendomme, indregnet til dagsværdi. Tidligere år er ejendommene klassificeret som Grunde og bygninger under materielle anlægsaktiver, indregnet til dagsværdi, og ført opskrivningerne direkte på egenkapitalen i stedet for i resultatopgørelsen.

Ændringen af praksis medfører i år en ændring af overskuddet i resultatopgørelsen på DKK 4.205.000. Der er ikke ændringer til sammenligningstallene.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser. Dog skal det nævnes, at udlejningen af de nye boliger er væsentligt foran planen.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.842.066	2.818.085
Personaleomkostninger		-185.047	-95.465
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.657.019	2.722.620
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		4.205.000	0
Resultat før finansielle poster		6.862.019	2.722.620
Finansielle omkostninger	1	-397.062	-465.309
Resultat før skat		6.464.957	2.257.311
Skat af årets resultat	2	-1.439.065	-518.812
Årets resultat		<u>5.025.892</u>	<u>1.738.499</u>
Foreslået udbytte		100.000	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		4.205.000	0
Overført resultat		720.892	1.738.499
		<u>5.025.892</u>	<u>1.738.499</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		81.318.854	55.295.000
Materielle anlægsaktiver		<u>81.318.854</u>	<u>55.295.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>81.318.854</u>	<u>55.295.000</u>
Andre tilgodehavender		37.328	0
Periodeafgrænsningsposter		6.108	0
Tilgodehavender		<u>43.436</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>43.436</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>81.362.290</u>	<u>55.295.000</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		11.286.857	7.081.857
Overført resultat		8.498.685	7.777.793
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Egenkapital		<u>19.965.542</u>	<u>14.939.650</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.077.286</u>	<u>2.095.733</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.077.286</u>	<u>2.095.733</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>51.062.592</u>	<u>32.386.345</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>51.062.592</u>	<u>32.386.345</u>
Banker		304.801	398.753
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.590	47.642
Gæld til tilknyttede virksomheder		961.500	1.158.083
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.161.322	2.563.155
Selskabsskat		880.638	901.060
Anden gæld		65.267	27.325
Deposita		<u>859.752</u>	<u>777.254</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.256.870</u>	<u>5.873.272</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>58.319.462</u>	<u>38.259.617</u>
Passiver i alt		<u><u>81.362.290</u></u>	<u><u>55.295.000</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	80.000	7.081.857	7.777.793	0	14.939.650
Årets opskrivning	0	4.205.000	0	0	4.205.000
Årets resultat	0	0	720.892	100.000	820.892
Egenkapital 30. juni 2021	80.000	11.286.857	8.498.685	100.000	19.965.542

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>397.062</u>	<u>465.309</u>
	<u>397.062</u>	<u>465.309</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	457.512	496.608
Årets udskudte skat	<u>981.553</u>	<u>22.204</u>
	<u>1.439.065</u>	<u>518.812</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holmkjær ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Regnskabskorrektur

Selskabet har indregnet ejendommene som investeringsejendomme, indregnet til dagsværdi. Tidligere år er ejendommene klassificeret som Grunde og bygninger under materielle anlægsaktiver, indregnet til dagsværdi, og ført opskrivningerne direkte på egenkapitalen i stedet for i resultatopgørelsen.

Ændringen af praksis medfører i år en ændring af overskuddet i resultatopgørelsen på DKK 4.205.000. Der er ikke ændringer til sammenligningstallene.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Gældsforpligtelser

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.