



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

HOLMEGÅRDEN UDLEJNING APS
HOLMEGÅRDSVEJ 2, GL. SKØRPING, 9520 SKØRPING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2018

Tommy Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Holmegården Udlejning ApS Holmegårdsvej 2, Gl. Skørping 9520 Skørping
	CVR-nr.: 33 63 76 24 Stiftet: 15. april 2011 Hjemsted: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Tommy Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jutlander Bank Hjedsbækvej 338 9541 Suldrup

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skørping, den 30. maj 2018

Direktion:

Tommy Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Holmegården Udlejning ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 30. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet har en grund, hvorpå der kan bygges 460 m² ejendomme til salg eller udlejning. Der arbejdes fortsat på at gennemføre og realisere dette projekt.

Det forventes, at med den nuværende markedssituation for boligbyggeri i Støvring, vil projektet blive realiseret i løbet af 2018/19.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		225.692	245.549
Andre finansielle omkostninger.....		-272.615	-248.737
RESULTAT FØR SKAT		-46.923	-3.188
Skat af årets resultat.....	1	10.309	704
ÅRETS RESULTAT		-36.614	-2.484
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-36.614	-2.484
I ALT		-36.614	-2.484

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		4.100.000	4.100.000
Investeringsejendomme under opførelse.....		1.909.318	2.045.373
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.009.318	6.145.373
ANLÆGSAKTIVER.....		6.009.318	6.145.373
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3.054
Udskudte skatteaktiver.....		3.423	3.300
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.186	0
Tilgodehavender.....		13.609	6.354
Likvide beholdninger.....		41.840	32.696
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		55.449	39.050
AKTIVER.....		6.064.767	6.184.423
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		290.958	327.573
EGENKAPITAL.....	3	370.958	407.573
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.200.000	3.200.000
Banklån.....		2.256.682	2.262.332
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.456.682	5.462.332
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	64.000	62.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.564	18.968
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		57.343	138.834
Selskabsskat.....		0	2.596
Anden gæld.....		81.900	83.100
Periodeafgrænsningsposter.....		15.320	9.020
Kortfristede gældsforpligtelser.....		237.127	314.518
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.693.809	5.776.850
PASSIVER.....		6.064.767	6.184.423
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-10.186	2.596	
Regulering af udskudt skat.....	-123	-3.300	
	-10.309	-704	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	2
Kostpris 1. januar 2017.....	4.100.000	2.045.373	
Korrektion af købssum.....	0	-147.015	
Tilgang.....	0	10.960	
Kostpris 31. december 2017.....	4.100.000	1.909.318	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	4.100.000	1.909.318	

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende i Støvring, der benyttes til udlejning. Ejendommen består af fire lejemål.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for ejendommen er vurderet i niveauet 250 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	327.572	407.572	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-36.614	-36.614	
Egenkapital 31. december 2017.....	80.000	290.958	370.958	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.200.000	3.200.000	0	2.930.682	
Banklån.....	2.324.332	2.320.682	64.000	2.000.682	
	5.524.332	5.520.682	64.000	4.931.364	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANNTO Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er der afgivet pant nom. 3.200 tkr. i ejendommen Doktorvænget 2A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 4.100 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med Jutlander Bank A/S er der afgivet pant nom. 1.500 tkr. i ejendommen Doktorvænget 2A, og ejerpant nom. 1.306 tkr. i ejendommen Holmegårdsvej 1 hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 5.248 tkr.					
 Medarbejderforhold					 7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Holmegården Udlejning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris. Der afskrives ikke herpå.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.