



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

**HOLMEGAARDEN UDLEJNING APS**  
**HOLMEGÅRDSVEJ 2, 9520 SKØRPING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. februar 2019

---

Tommy Pedersen

CVR-NR. 33 63 76 24

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Holmegaarden 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 14. februar 2019

Direktion:

---

Tommy Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Holmegaarden Udlejning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Holmegaarden Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 14. februar 2019

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 erhvervsejendom og en boligejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er væsentligt påvirket af opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi.

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 tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale om køb af ejendom, der overtages 1. februar 2019. Ejendommen indregnes først i balancen i 2019.

Den købte ejendom er en erhvervs- og boligejendom, der efter endt ombygning vil bestå af 475 m<sup>2</sup> erhverv og 530 m<sup>2</sup> bolig, fordelt på 5 lejligheder.

Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom med overtagelse 1. februar 2019. Provenuet herfra anvendes til at indfri kortfristet del af langfristede gæld på 866 tkr.

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

### Forventninger til fremtiden

Selskabet har en grund med 2.425 m<sup>2</sup> tilbageværende byggeretter.

Det forventes, at 1.609 m<sup>2</sup> af de samlede byggeretter bebygges i 2019 og 2020, hvorefter selskabets beholdning af investeringsejendomme til udlejning vil være væsentlig forøget.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>223.724</b>	<b>225.692</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.014.000	0
Andre finansielle omkostninger.....		-231.589	-272.615
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.006.135</b>	<b>-46.923</b>
Skat af årets resultat.....	1	-881.349	10.309
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.124.786</b>	<b>-36.614</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.124.786	-36.614
<b>I ALT</b> .....		<b>3.124.786</b>	<b>-36.614</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		6.900.000	4.100.000
Investeringsejendomme under opførelse.....		6.276.039	1.909.318
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>13.176.039</b>	<b>6.009.318</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.176.039</b>	<b>6.009.318</b>
Udskudte skatteaktiver.....		20.211	3.423
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	10.186
Periodeafgrænsningsposter.....		9.293	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>29.504</b>	<b>13.609</b>
Likvide beholdninger.....		47.989	41.840
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>77.493</b>	<b>55.449</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.253.532</b>	<b>6.064.767</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		3.415.744	290.958
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>3.495.744</b>	<b>370.958</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		888.418	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>888.418</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.548.205	3.200.000
Banklån.....		0	2.256.682
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.548.205</b>	<b>5.456.682</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	919.669	64.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		80.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.813	18.564
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		147.877	57.343
Selskabsskat.....		9.719	0
Anden gæld.....		3.136.361	81.900
Periodeafgrænsningsposter.....		7.726	15.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.321.165</b>	<b>237.127</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.869.370</b>	<b>5.693.809</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.253.532</b>	<b>6.064.767</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	9.719	-10.186	
Regulering af udskudt skat.....	871.630	-123	
	<b>881.349</b>	<b>-10.309</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	
Kostpris 1. januar 2018.....	4.100.000	1.909.318	
Tilgang.....	2.800.000	352.721	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>6.900.000</b>	<b>2.262.039</b>	
Årets værdireguleringer.....	0	4.014.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>4.014.000</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	 <b>6.900.000</b>	 <b>6.276.039</b>	

Selskabets beholdning af investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi.

Dagsværdien for den ene investeringsejendom 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 245 - 255 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 5,75 - 6,25 %.

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.

Den anden investeringsejendom der er erhvervet 31. december 2018 måles til kostpris, da denne vurderes at være det bedste udtryk for dagsværdien.

Investeringsejendomme under opførelse består dels af en grund med tilhørende bygning, der er solgt med overtagelse i 2019. Denne indregnes til nettorealisationseværdien, der vurderes at være det bedste udtryk for dagsværdien. Investeringsejendomme under opførelse består derudover af byggeretter, der indregnes til 2,5 tkr. pr. m<sup>2</sup>.

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

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>3</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			80.000	290.958	370.958	
Forslag til årets resultatdisponering.....				3.124.786	3.124.786	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>			<b>80.000</b>	<b>3.415.744</b>	<b>3.495.744</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Afdrag	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.602.205	54.000	3.908.092	3.200.000	0	
Banklån.....	865.669	865.669	0	2.320.682	64.000	
	<b>5.467.874</b>	<b>919.669</b>	<b>3.908.092</b>	<b>5.520.682</b>	<b>64.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Selskabet hæfter for tilknyttede selskabers engagement med pengeinstitut, der pr. statusdagen udgør 0 kr.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANNTO Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>6</b>
Til sikkerhed for mellemværende med Realkreditinstitutter, 4.602 tkr., er der afgivet pant nom. 4.766 tkr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt 6.900 tkr.						
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 866 tkr., er der afgivet ejerpant nom. 2.806 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt 5.373 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						
Direktøren er ulønnet, og den eneste ansatte i selskabet.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Holmegaarden Udlejning ApS for 2018 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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