



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2020

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	Holmegaarden Udlejning ApS Holmegårdsvej 2 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	Jyske Bank A/S Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 12. maj 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 12. maj 2020

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. Investerings-ejendommene omfatter en erhvervsjendom 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 tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale om køb af ejendom, der overtages 1. januar 2020. Forudbetalingen er indregnet pr. 31. december 2019. Ejendommen er udlejet fra overtagelsesdagen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		474.265	223.724
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.120.073	4.014.000
Andre finansielle indtægter.....	1	-46.376	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-324.968	-231.589
RESULTAT FØR SKAT.....		1.222.994	4.006.135
Skat af årets resultat.....	3	-263.646	-881.349
ÅRETS RESULTAT.....		959.348	3.124.786
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		959.348	3.124.786
I ALT.....		959.348	3.124.786

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		10.700.000	6.900.000
Investeringsejendomme under opførelse.....		14.318.424	6.276.039
Forudbetaling ejendom.....		1.400.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	26.418.424	13.176.039
ANLÆGSAKTIVER.....		26.418.424	13.176.039
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.664	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		740.272	0
Andre tilgodehavender.....		2.608	0
Periodeafgrænsningsposter.....		29.513	9.293
Tilgodehavender.....		776.057	9.293
Likvide beholdninger.....		759.201	47.989
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.535.258	57.282
AKTIVER.....		27.953.682	13.233.321
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		4.375.093	3.415.744
EGENKAPITAL.....	5	4.455.093	3.495.744
Hensættelse til udskudt skat.....		1.131.853	868.207
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.131.853	868.207
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.041.408	4.548.205
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.041.408	4.548.205
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	158.592	919.669
Gæld til pengeinstitutter.....		8.881.312	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.063	19.813
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	147.877
Selskabsskat.....		0	9.719
Anden gæld.....		8.188.863	3.136.361
Periodeafgrænsningsposter.....		65.498	7.726
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.325.328	4.321.165
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		22.366.736	8.869.370
PASSIVER.....		27.953.682	13.233.321
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt	-46.376	0	
	-46.376	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt	324.968	231.589	
	324.968	231.589	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	9.719	
Regulering af udskudt skat	263.646	871.630	
	263.646	881.349	
Materielle anlægsaktiver			4
	Investeringsejen-	omme under	Forudbetaling
	ejendomme	opførelse	ejendom
Kostpris 1. januar 2019	6.900.000	2.262.039	0
Tilgang	3.065.927	8.928.999	1.400.000
Afgang	0	-1.272.614	0
Kostpris 31. december 2019	9.965.927	9.918.424	1.400.000
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.	0	4.014.000	0
Årets værdireguleringer	734.073	386.000	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019	734.073	4.400.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..	10.700.000	14.318.424	1.400.000

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

Dagsværdien 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 ejendommene er vurderet i niveauet 1.450 - 1.500 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 5,25 - 5,50 %.

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

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Selskabs-	Overført		
		kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		80.000	3.415.745	3.495.745	
Forslag til resultatdisponering.....			959.348	959.348	
Egenkapital 31. december 2019.....		80.000	4.375.093	4.455.093	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	5.200.000	158.592	4.435.240	4.602.205	54.000
Banklån.....	0	0	0	865.669	865.669
	5.200.000	158.592	4.435.240	5.467.874	919.669
Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Selskabet hæfter for tilknyttede selskabers engagement med pengeinstitut, der pr. statusdagen udgør 0 kr.					
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 administrationselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for mellemværende med Realkreditinstitutter, 5.200 tkr., er der afgivet pant nom. 5.200 tkr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 23.502 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der afgivet ejerpant nom. 15.000 tkr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 23.502 tkr.					
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)					
Direktøren er ulønnet, og den eneste ansatte i selskabet.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Holmegaarden Udlejning ApS for 2019 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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 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 salgsmæssige værdier 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.

Tilgodehavender

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

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.