

Holstebro 19 ApS

Grahams Bøls Vej 27, 1. sal, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 33 96 14 21

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. juni 2017

Som dirigent:



Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Oplysninger om selskabet | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Holstebro 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 21. juni 2017

Direktion:



Den Ringsted Jacobsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Holstebro 19 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holstebro 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 21. juni 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Holstebro 19 ApS |
| Adresse, postnr., by | Grahams Bells Vej 27, 1. sal, 8200 Aarhus N |
| CVR-nr. | 33 96 14 21 |
| Stiftet | 10. oktober 2011 |
| Hjemstedskommune | Aarhus |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Dan Ringsted Jacobsen, direktør |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er besiddelse af fast ejendom med henblik på udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom beliggende Nybovej er i regnskabsåret 2016 blevet solgt og som følge heraf er aktiviteten yderst begrænset.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|--|-----------|------------|
| | Bruttofortjeneste/bruttotab | 9.088.419 | -378.490 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | -8.700.370 |
| | Resultat før finansielle poster | 9.088.419 | -9.078.860 |
| | Finansielle omkostninger | -4.419 | -5.322 |
| | Resultat før skat | 9.084.000 | -9.084.182 |
| 3 | Skat af årets resultat | 0 | 5.980 |
| | Årets resultat | 9.084.000 | -9.078.202 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 9.084.000 | -9.078.202 |
| | | 9.084.000 | -9.078.202 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|--|----------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Langfristede aktiver | | |
| 4 | Materielle aktiver | | |
| | Investerings-ejendomme | 0 | 5.000.000 |
| | | 0 | 5.000.000 |
| | Langfristede aktiver i alt | 0 | 5.000.000 |
| | Kortfristede aktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 0 | 5.980 |
| | | 0 | 5.980 |
| | Kortfristede aktiver i alt | 0 | 5.980 |
| | AKTIVER I ALT | 0 | 5.005.980 |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| | Overført resultat | -399.839 | -9.483.839 |
| | Egenkapital i alt | -319.839 | -9.403.839 |
| 5 | Langfristede forpligtelser | | |
| | Andre hensatte forpligtelser | 0 | 409.510 |
| | Ansvarlig lånekapital | 225.364 | 220.944 |
| | Langfristede forpligtelser i alt | 225.364 | 630.454 |
| | Kortfristede forpligtelser | | |
| | Gæld til banker | 0 | 13.691.409 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 45.598 | 45.599 |
| | Anden gæld | 48.877 | 42.357 |
| | Kortfristede forpligtelser i alt | 94.475 | 13.779.365 |
| | Forpligtelser i alt | 319.839 | 14.409.819 |
| | PASSIVER I ALT | 0 | 5.005.980 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 80.000 | -9.483.839 | -9.403.839 |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0 | 9.084.000 | 9.084.000 |
| Egenkapital 31. december 2016 | <u>80.000</u> | <u>-399.839</u> | <u>-319.839</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holstebro 19 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Huslejeindtægter indregnes således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang er overgået til køber.

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter vedr. gældsreturnering på gæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Herunder indregnes skat af årets skattepligtige indkomst og forskydninger i udskudt skat.

Balancen

Materielle aktiver

Investeringsjendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) eller vurdering fra ekstern mægler.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Selskabets ejendom er værdiansat ud fra et afkastkrav på ca. 8 %.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

2 Andre driftsindtægter

| kr. | 2016 | 2015 |
|--|------|--------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | -5.980 |
| | 0 | -5.980 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle aktiver

| kr. | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2016 | 13.700.370 |
| Afgang i årets løb | -5.000.000 |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>8.700.370</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2016 | -8.700.370 |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | <u>-8.700.370</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>0</u> |

5 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DRJ Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

7 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendommen på Nybovej, hvorfor tidligere års sikkerhedsstillelser er ophørt.