



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HENRIK HOLMEGAARD EJENDOMME APS**  
**SOLBAKKEVEJ 21, 5464 BRENDERUP FYN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. maj 2018

---

Henrik Holmegaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Henrik Holmegaard Ejendomme ApS Solbakkevej 21 5464 Brenderup Fyn
	CVR-nr.: 35 04 92 66 Stiftet: 15. februar 2013 Hjemsted: Brenderup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Holmegaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank Østergade 40 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Henrik Holmegaard Ejendomme 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brederup, den 28. april 2018

Direktion:

---

Henrik Holmegaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Henrik Holmegaard Ejendomme ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Henrik Holmegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

Kolding, den 28. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Bonde Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32055

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en ejendom til produktionsformål.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>96.440</b>	<b>94</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		30.000	45
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>126.440</b>	<b>139</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-38.978	-40
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>87.462</b>	<b>99</b>
Skat af årets resultat.....	2	-19.220	-22
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>68.242</b>	<b>77</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		68.242	77
<b>I ALT</b> .....		<b>68.242</b>	<b>77</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		950.000	920
Materielle anlægsaktiver.....	3	950.000	920
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>950.000</b>	<b>920</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		24.006	12
Periodeafgrænsningsposter.....		3.153	0
Tilgodehavender.....		27.159	12
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>27.159</b>	<b>12</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>977.159</b>	<b>932</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		163.553	95
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>243.553</b>	<b>175</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		45.916	29
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>45.916</b>	<b>29</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		382.201	429
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>382.201</b>	<b>429</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	47.000	45
Gæld til pengeinstitutter.....		141.356	144
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10
Selskabsskat.....		1.914	0
Anden gæld.....		105.219	96
Periodeafgrænsningsposter.....		0	4
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>305.489</b>	<b>299</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>687.690</b>	<b>728</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>977.159</b>	<b>932</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	38.978	40	
	<b>38.978</b>	<b>40</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.914	0	
Regulering af udskudt skat.....	17.306	22	
	<b>19.220</b>	<b>22</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		859.112	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>859.112</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		60.888	
Årets værdireguleringer.....		30.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>90.888</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>950.000</b>	
Ved beregningen af dagsværdien på investeringsejendom er anvendt et afkast på 12%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	95.311	175.311
Forslag til årets resultatdisponering.....		68.242	68.242
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>163.553</b>	<b>243.553</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	474.604	429.201	171.669
	<b>474.604</b>	<b>429.201</b>	<b>171.669</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 950 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Henrik Holmegaard Ejendomme 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 og omkostninger

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en 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 salgsomkostninger 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 nettosalgpris 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.

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 låneoptagelse 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.