

# Ejendomsselskabet Holm ApS

Havremarken 3  
7600 Struer

CVR-nr. 36 03 32 23

## Årsrapport for 2022



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. februar 2023

---

Ruth Jytte Holm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Holm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 1. februar 2023

### Direktion

Ruth Jytte Holm  
direktør

### Bestyrelse

Jens Holm

Poul Holm

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Holm ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Holm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Struer, den 1. februar 2023

**REVISION LIMFJORD**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 41 45 45 55

Klaus Viborg Pedersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34271

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Holm ApS Havremarken 3 7600 Struer
	CVR-nr.: 36 03 32 23
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 1. juli 2014
	Regnskabsår: 8. regnskabsår
	Hjemsted: Struer
<b>Bestyrelse</b>	Jens Holm Poul Holm
<b>Direktion</b>	Ruth Jytte Holm, direktør
<b>Revisor</b>	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Ved Fjorden 25 7600 Struer

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt erhverv i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 17.386, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 40.962.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holm ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift f.eks. forsikring og ejendomsskatter mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>26.294</b>	<b>-4.407</b>
Afskrivninger		0	-1.583
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>26.294</b>	<b>-5.990</b>
Finansielle omkostninger		-6.136	-4.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.158</b>	<b>-9.990</b>
Skat af årets resultat		-2.772	0
<b>Årets resultat</b>		<b>17.386</b>	<b>-9.990</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.386	-9.990
		<b>17.386</b>	<b>-9.990</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		370.000	370.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>370.000</b>	<b>370.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>370.000</b>	<b>370.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		0	2.810
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>2.810</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>2.810</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>370.000</b>	<b>372.810</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		-10.038	-27.424
<b>Egenkapital</b>		<b>40.962</b>	<b>23.576</b>
Gæld til realkreditinstitutter		258.985	274.990
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>258.985</b>	<b>274.990</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	16.006	15.927
Gæld til pengeinstitutter		16.275	17.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	26.522
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		25.000	0
Selskabsskat		772	0
Anden gæld		0	14.664
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>70.053</b>	<b>74.244</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>329.038</b>	<b>349.234</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>370.000</b>	<b>372.810</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	51.000	-27.424	23.576
Årets resultat	0	17.386	17.386
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>51.000</b>	<b>-10.038</b>	<b>40.962</b>

## Noter

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2022	370.000
Kostpris 31. december 2022	370.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>370.000</b>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt et afkastkrav på 10%

Tomgangsleje er ikke reguleret i beregningen.

Der er anvendt et gennemsnit for driftsomkostningerne.

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt afkast på 10%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	9,5	10,0	10,5
Dagsværdi	388.500	370.000	351.500
Ændring i dagsværdi	18.500	0	-18.500

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	290.917	274.991	16.006	193.938
	<b>290.917</b>	<b>274.991</b>	<b>16.006</b>	<b>193.938</b>

## Noter

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit er deponeret følgende:

Realkreditpantebrev nom. kr. 330.000 med pant i ejendommen Lucernemarken 3, Struer (regnskabsmæssig værdi udgør kr. 370.000).

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Poul Holm (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-280181404394

IP: 188.228.xxx.xxx

2023-02-03 14:38:19 UTC



## Jens Holm (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d6f736ea-f656-495a-94c3-99e36b6bd3fd

IP: 188.181.xxx.xxx

2023-02-04 10:44:18 UTC



## Ruth Jytte Holm (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: a9cd9e0a-5cd7-43e3-b0a7-4c6e82747eac

IP: 188.228.xxx.xxx

2023-02-05 10:54:42 UTC



## Klaus Viborg Pedersen

### Registreret revisor

På vegne af: Revision Limfjord P/S

Serienummer: CVR:41454555-RID:98569797

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-02-05 21:50:26 UTC



## Ruth Jytte Holm (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: a9cd9e0a-5cd7-43e3-b0a7-4c6e82747eac

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-02-06 09:27:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1YWH-TPBDM-K6ZHO-L5DE8-KV30E-HYDUE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>