

---

***Ejendomsselskabet  
Holmstrupsgårdvej 8-16  
ApS***

Katterhøjvej 27, 8270 Højbjerg

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 36 04 58 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/4 2016

Jacob Norby  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Holmstrupsgårdvej 8-16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 27. april 2016

## Direktion

Jacob Norby

Charlotte Kjærgaard Norby

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holmstrupsgårdvej 8-16 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holmstrupsgårdvej 8-16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 27. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Holmstrupsgårdvej 8-16 ApS  
Katterhøjvej 27  
8270 Højbjerg  
Telefax: Telefax

CVR-nr.: 36 04 58 92  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Højbjerg

**Direktion** Jacob Norby  
Charlotte Kjærgaard Norby

**Revision** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltesvej 16  
Postboks 1443  
7500 Holstebro

**Advokat** Kromann Reumert  
Rådhuspladsen 3  
8000 Aarhus C

**Pengeinstitut** Danske Bank  
Åboulevarden 69  
8100 Aarhus

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i og drive ejendomme samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 2.504.190, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 5.417.657.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.217.980</b>	<b>2.521.102</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-1.270.000	-635.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.947.980</b>	<b>1.886.102</b>
Finansielle indtægter	2	3.184	3.295
Finansielle omkostninger	3	-717.422	-695.322
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.233.742</b>	<b>1.194.075</b>
Skat af årets resultat	4	-729.552	-280.608
<b>Årets resultat</b>		<b>2.504.190</b>	<b>913.467</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	2.504.190	913.467
	<b>2.504.190</b>	<b>913.467</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		54.295.000	55.565.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>54.295.000</b>	<b>55.565.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.295.000</b>	<b>55.565.000</b>
Likvide beholdninger		2.356.035	1.888.273
Omsætningsaktiver		2.356.035	1.888.273
<b>Aktiver</b>		<b>56.651.035</b>	<b>57.453.273</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		3.417.657	913.467
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>5.417.657</b>	<b>2.913.467</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	445.290	280.608
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>445.290</b>	<b>280.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter		36.049.703	38.021.078
Anden gæld		2.583.333	3.583.333
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>38.633.036</b>	<b>41.604.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.928.546	2.010.922
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.420.000	7.140.000
Selskabsskat		114.870	0
Anden gæld		2.691.636	3.503.865
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.155.052</b>	<b>12.654.787</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.788.088</b>	<b>54.259.198</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.651.035</b>	<b>57.453.273</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.270.000	635.000
	<b>1.270.000</b>	<b>635.000</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	3.184	3.295
	<b>3.184</b>	<b>3.295</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	717.422	695.322
	<b>717.422</b>	<b>695.322</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	564.870	0
Årets udskudte skat	164.682	280.608
	<b>729.552</b>	<b>280.608</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		56.200.000
Kostpris 31. december		56.200.000
Ned- og afskrivninger 1. januar		635.000
Årets afskrivninger		1.270.000
Ned- og afskrivninger 31. december		1.905.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>54.295.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	2.000.000	913.467	2.913.467
Årets resultat	0	2.504.190	2.504.190
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.000.000</b>	<b>3.417.657</b>	<b>5.417.657</b>

Selskabskapitalen består af 20.000 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	475.000	328.000
Låneomkostninger	-30.000	-33.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	290	-14.392
	<b>445.290</b>	<b>280.608</b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	28.290.522	30.286.834
Mellem 1 og 5 år	7.759.181	7.734.244
Langfristet del	36.049.703	38.021.078
Inden for 1 år	1.928.546	2.010.922
	<b>37.978.249</b>	<b>40.032.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.583.333	3.583.333
Langfristet del	<u>2.583.333</u>	<u>3.583.333</u>
Inden for 1 år	1.000.000	1.000.000
Øvrig kortfristet gæld	1.691.636	2.503.865
Kortfristet del	<u>2.691.636</u>	<u>3.503.865</u>
	<b><u>5.274.969</u></b>	<b><u>7.087.198</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>54.295.000</u>	<u>55.565.000</u>
---	-------------------	-------------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmstrupsgårdvej 8-16 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger - scrapværdi 25 %	30 år
-----------------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.