



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

HOLME EJENDOMSINVEST APS

SØNDERHØJ 7A, 8260 VIBY J

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. september 2020

Jan Søren Poulsen

CVR-NR. 37 06 19 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Holme Ejendomsinvest ApS Sønderhøj 7A 8260 Viby J
	CVR-nr.: 37 06 19 05 Stiftet: 4. september 2015 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Søren Poulsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Holme Ejendomsinvest 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 2. september 2020

Direktion:

Jan Søren Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Holme Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holme Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, den 2. september 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32054

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme i Danmark og udlandet, såvel direkte som indirekte gennem andre selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2019 realiseret sin andel i K/S Dissen, idet det underliggende aktiv i K/S Dissen er blevet afhændet i 2019. K/S Dissen har ejet en ejendom i Tyskland. Realisation af kapitalandelen har påvirket regnskabsårets resultat positivt med 1.216.463 kr.

Selskabets ledelse har en betydelig indsigt i det tyske ejendomsmarked og arbejder aktivt med at optimere og klargøre selskabets 2 øvrige tyske ejendomsinvesteringer til salg. I den forbindelse er selskabet stærkt involveret i en udvidelse af lejemålet til en ankerlejer i en ejendom ca. 35 km. fra Frankfurt, hvor der investeres et betydeligt beløb. Udvidelsen stod færdig den 31. marts 2020.

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 7.004.692 kr. mod et overskud på 1.128.034 kr. sidste år, hvilket ledelsen anser som særdeles tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2019 en egenkapital på 8.731.016 kr. mod 1.725.322 kr. ved udgangen af 2018.

Selskabets likviditet er god.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der som følge af fejlagtig ekstern rådgivning er en fejl i årsrapporten for 2018, hvor der er anvendt en fejlagtig målemetode i måling af kapitalandel under "andre værdipapirer" i et underliggende daterselskab. Fejlen har alene betydning for sammenligningstallene og alene for 2018, og fejlen har ingen skattemæssig konsekvens. Fejlen påvirker følgende poster i 2018:

- Årets resultat i 2018 reduceres med 55.997 kr.
- Posten "Andre værdipapirer" i balancen reduceres med 593.090 kr.
- Posten "overført resultat" reduceres med 593.090 kr.

I øvrigt henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder, som ikke er afspejlet i regnskabet inklusive ledelsesberetningen.

Covid 19 situationen har fra marts 2020 og nogle måneder frem haft en betydelig negativ indflydelse på det tyske ejendomsmarked, hvor mange lejere har været i problemer, og hvor salgsaktiviteten har været gået nærmest i stå i en periode. Dette har også haft en negativ indvirkning på selskabets aktiviteter, men ved en aktiv indsats er udfordringerne håndteret uden større tab.

Forventninger til fremtiden

På trods af Covid 19 forventes også for 2020 et væsentligt positivt årsresultat, hvor der udover det fortsatte arbejde med at optimere og realisere den eksisterende ejendomsportefølje også holdes øje med, om Covid 19 situationen kunne vise sig at give mulighed for nye attraktive investeringsmuligheder.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....		6.692.736	0
Eksterne omkostninger.....		-16.162	-37.500
DRIFTSRESULTAT.....		6.676.574	-37.500
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		1.406.194	1.923.310
Andre finansielle indtægter.....	1	346.850	15.004
Andre finansielle omkostninger.....	2	-211.577	-223.004
RESULTAT FØR SKAT.....		8.218.041	1.677.810
Skat af årets resultat.....	3	-1.213.349	-549.776
ÅRETS RESULTAT.....		7.004.692	1.128.034
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.692.736	0
Overført resultat.....		311.956	1.128.034
I ALT.....		7.004.692	1.128.034

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		10.645.160	3.951.422
Andre værdipapirer.....		2.169.242	2.058.998
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		4.452.224	4.106.529
Finansielle anlægsaktiver.....	4	17.266.626	10.116.949
ANLÆGSAKTIVER.....		17.266.626	10.116.949
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.763	6.566
Andre tilgodehavender.....		50.950	0
Tilgodehavender.....		57.713	6.566
Likvide beholdninger.....		277.097	57.055
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		334.810	63.621
AKTIVER.....		17.601.436	10.180.570

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		7.208.930	0
Overført resultat.....		1.472.086	1.675.322
EGENKAPITAL.....	5	8.731.016	1.725.322
Hensættelse til udskudt skat.....		1.450.000	585.400
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.450.000	585.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	19.375
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.029.216	7.608.445
Selskabsskat.....		381.204	242.028
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.420.420	7.869.848
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.420.420	7.869.848
PASSIVER.....		17.601.436	10.180.570
 Eventualposter mv.	 6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	197	4.731	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	346.653	10.273	
	346.850	15.004	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	187.101	195.800	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	24.476	27.204	
	211.577	223.004	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	206.204	191.576	3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	142.545	0	
Regulering af udskudt skat.....	864.600	358.200	
	1.213.349	549.776	
Finansielle anlægsaktiver			
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Andre værdipapirer	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019.....	3.436.230	977.399	4.106.529
Tilgang.....	0	0	345.695
Kostpris 31. december 2019.....	3.436.230	977.399	4.452.224
Opskrivninger 1. januar 2019.....	515.192	1.081.598	0
Udloddet resultat	0	-1.295.949	0
Årets resultat	6.692.736	1.406.194	0
Egenkapitalbevægelser.....	1.002	0	0
Opskrivninger 31. december 2019.....	7.208.930	1.191.843	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..	10.645.160	2.169.242	4.452.224

NOTER

Note

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	0	2.268.412	2.318.412
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....			-593.090	-593.090
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	0	1.675.322	1.725.322
Valutakursreguleringer.....		1.002		1.002
Overførsel til/fra andre poster.....		515.192	-515.192	
Forslag til resultatdisponering.....		6.692.736	311.956	7.004.692
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	7.208.930	1.472.086	8.731.016

Eventualposter mv.

6

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 MicroTech Software A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Holme Ejendomsinvest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlig fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2018 var en væsentlig fejl, som følge af at en kapitalandel indregnet under "Andre værdipapirer" i regnskabet var optaget til indre værdi, hvilket ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven der anfører at indregning skal ske til dagsværdi.

Fejlen bevirker, at sammenligningstal er korrigeret, således at regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver" i resultatopgørelsen og dermed årets resultat i 2018 reduceres med 55.997 kr. Regnskabsposten "Andre værdipapirer" i balancen reduceres med 593.090 kr., og egenkapitalen i form af "Overført resultat" reduceres med samme beløb. Ændringen har ingen indflydelse på de beregnede skatter.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter samt dagsværdiregulering af finansielle aktiver.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre kapitalandele og værdipapirer, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til dagsværdi på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.