



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**  
**C/O MICROTECH SOFTWARE A/S, SØNDERHØJ 7A, 8260 VIBY J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. juli 2022

---

Jan Søren Poulsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Holme Ejendomsinvest ApS c/o MicroTech Software A/S, Sønderhøj 7A 8260 Viby J
	CVR-nr.: 37 06 19 05
	Stiftet: 4. september 2015
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Søren Poulsen
<b>Revision</b>	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 6. juli 2022

Direktion:

---

Jan Søren Poulsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Holme Ejendomsinvest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holme Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Vejle, den 6. juli 2022

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

Selskabets bestræbelser på at frasælge en tysk ejendom i nærheden af Frankfurt, som på grund af Covid-19 måtte sættes i bero, er blevet genoptaget i efteråret 2021 og fortsætter ind i 2022. Der er konstateret en god interesse for ejendommen.

Selskabets intention om at sælge sin andel af et hotel i Stuttgart har ligeledes på grund af Covid-19 været sat i bero. Her er lejer i starten af 2022 gået i rekonstruktion, som forventes afsluttet med et positivt resultat i løbet af 2022. Efter en kortere nedlukning er hotellet genåbnet og der modtages leje, og den økonomiske situation giver p.t. ikke anledning til alvorlige bekymringer. Der føres forhandlinger med flere nye lejeinteressenter, og det er forventningen, at hotellet igen kan gøres salgsklart ultimo 2022 eller i 1. halvår 2023.

Driften af begge de tyske ejendomme er grundlæggende sund, og der forventes overskud i 2022 i begge de underliggende selskaber.

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 743.185 kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2021 en egenkapital på 11.400.044 kr.

### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER OG KAPITALINTERESSER.....</b>		<b>719.220</b>	<b>162.789</b>
Eksterne omkostninger.....		-30.265	-15.048
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>688.955</b>	<b>147.741</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		0	-12
Andre finansielle indtægter.....	2	601.853	801.625
Andre finansielle omkostninger.....	3	-421.201	-334.163
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>869.607</b>	<b>615.191</b>
Skat af årets resultat.....	4	-126.422	1.310.652
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>743.185</b>	<b>1.925.843</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		719.220	193.102
Overført resultat.....		23.965	1.732.741
<b>I ALT.....</b>		<b>743.185</b>	<b>1.925.843</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		11.420.706	10.838.262
Kapitalandele i kapitalinteresse.....		2.294.376	2.157.600
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		11.581.408	10.063.218
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>25.296.490</b>	<b>23.059.080</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.296.490</b>	<b>23.059.080</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		50.255	0
Tilgodehavender.....		50.255	0
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	48.723	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>48.723</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>81.606</b>	<b>53.515</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>180.584</b>	<b>53.515</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.477.074</b>	<b>23.112.595</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.281.079	7.402.032
Overført resultat.....		2.068.965	3.204.827
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.400.044</b>	<b>10.656.859</b>
Anden gæld.....		902.815	1.322.784
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>902.815</b>	<b>1.322.784</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		13.131.129	10.745.478
Selskabsskat.....		33.086	377.474
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>13.174.215</b>	<b>11.132.952</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.077.030</b>	<b>12.455.736</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.477.074</b>	<b>23.112.595</b>
Eventualposter mv.	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	7.402.032	3.204.827	10.656.859
Forslag til resultatdisponering.....		719.220	23.965	743.185
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		1.159.827	-1.159.827	0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>9.281.079</b>	<b>2.068.965</b>	<b>11.400.044</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	601.853	801.625	
	<b>601.853</b>	<b>801.625</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	356.861	279.270	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	64.340	54.893	
	<b>421.201</b>	<b>334.163</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	163.121	132.267	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-36.699	7.081	
Regulering af udskudt skat.....	0	-1.450.000	
	<b>126.422</b>	<b>-1.310.652</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i kapitalinteresse	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2021.....	3.436.230	997.773	10.063.218
Tilgang.....	0	0	1.718.190
Afgang.....	0	0	-200.000
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>3.436.230</b>	<b>997.773</b>	<b>11.581.408</b>
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	7.402.032	1.159.827	0
Årets værdireguleringer .....	582.444	136.776	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2021.....</b>	<b>7.984.476</b>	<b>1.296.603</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..</b>	<b>11.420.706</b>	<b>2.294.376</b>	<b>11.581.408</b>

**NOTER**
**Note**
**Andre værdipapirer og kapitalandele**
**6**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Noterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2021.....	48.723
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-7.045

**Langfristede gældsforpligtelser**
**7**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Anden gæld.....	902.815	0	902.815	1.322.784
	<b>902.815</b>	<b>0</b>	<b>902.815</b>	<b>1.322.784</b>

**Eventualposter mv.**
**8**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet er kommandatist. Resthæftelsen udgør pr. statusdagen 40 tkr..

**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 administrationsselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Holme Ejendomsinvest ApS for 2021 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.

Selskabets kapitalandele i underliggende enheder med ejerandel under 20 %, er i regnskabsåret omklassificeret fra andre værdipapirer til kapitalandele i kapitalinteresse. Klasseficeringen har ingen talmæssige konsekvenser på resultat før skat, aktiver eller egenkapitalens størrelse.

Årsrapporten er udover ovenstående udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 og kapitalinteresse måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresse 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Dattervirksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og kapitalinteressers underbalance.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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 kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.