

Holberg Ejendom ApS

Søndertoft 7, st tv
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/04/2019

Leif Eltved
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Holberg Ejendom ApS

Søndertoft 7, st tv

9000 Aalborg

Telefonnummer: 40342200

e-mailadresse: leif@eltved.net

CVR-nr: 37232459

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet:

Selskabets aktiviteter består i at eje fast ejendom og udleje lokaler, og dermed beslægtet forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Da lokalerne/lejemålene ikke har været udlejet i tilstrækkeligt omfang, kan årets resultat ikke betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter statusdagen:

Der er ikke efter statusdagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for bedømmelse af den økonomiske stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Holberg Ejendom ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner. Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægt indregnes, når lejer er berettiget til at gøre brug af lejemålet. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Bruttofortjeneste

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende aktiver, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdien anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under 'omkostninger vedrørende investeringsejendomme'.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejde for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning, måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtigelser

Finansielle gældsforpligtigelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden

Gældsforpligtigelse vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anden gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		255.244	285.000
Bruttoresultat		255.244	285.000
Bruttofortjeneste/Bruttotab		22.411	29.444
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		277.655	29.444
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			285.000
Øvrige finansielle omkostninger		-187.213	-43.780
Ordinært resultat før skat		90.442	270.664
Skat af årets resultat		-17.593	-31.826
Årets resultat		72.849	238.838
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for iværksætterselskab			49.999
Overført resultat		72.849	188.839
I alt		72.849	238.838

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		5.880.000	4.760.420
Materielle anlægsaktiver i alt		5.880.000	4.760.420
Anlægsaktiver i alt		5.880.000	4.760.420
Andre tilgodehavender		0	1.276
Tilgodehavender i alt		0	1.276
Likvide beholdninger		41.352	7.463
Omsætningsaktiver i alt		41.352	8.739
Aktiver i alt		5.921.352	4.769.159

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		155.213	82.364
Egenkapital i alt		205.213	132.364
Hensættelse til udskudt skat		49.419	31.826
Hensatte forpligtelser i alt		49.419	31.826
Gæld til realkreditinstitutter		4.657.042	752.697
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.657.042	752.697
Gæld til realkreditinstitutter		119.503	36.875
Gæld til banker		201.627	3.455.460
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.095	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		652.453	359.937
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.009.678	3.852.272
Gældsforpligtelser i alt		5.666.720	4.604.969
Passiver i alt		5.921.352	4.769.159
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1		

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.776 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.880 t.kr.

Selskabet har tinglyst ejerpantebrev i investeringsejendom på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Personaleomkostninger:

Lønninger	425.531	-
Scociale omk.	1.971	-
I alt	427.502	-
Overført til aktiver	427.502	-
Alt i alt	0	-