

Holberg Ejendom IVS

Søndertoft 7, st tv
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

Leif Eltved
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Holberg Ejendom IVS

Søndertoft 7, st tv

9000 Aalborg

Telefonnummer: 40342200

e-mailadresse: leif@eltved.net

CVR-nr: 37232459

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Sparekassen Vendsyssel

Bredgade

9000 Aalborg

DK Danmark

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Den daglige ledelse aflægger hermed årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets resultat, aktiver, passiver og finansielle stilling.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Aalborg, den 28/05/2018

Direktion

Jakob Eltved Hyttel
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Årsregnskabet bliver ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægt, dagsværdiregulering, ejendommenes omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparationer- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, el, vand og varme, der ikke opkræves hos lejerne, salg, reklame, administration, tab på debitorer, m.v.

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

Investringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes 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'.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendommen forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og ndestående 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 balancerorienterede gælds metode 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 gældsforpligtelser 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 investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		29.444	-70.499
Resultat af ordinær primær drift		29.444	-70.499
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		285.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-43.780	-35.977
Ordinært resultat før skat		270.664	-106.476
Skat af årets resultat		-31.826	0
Årets resultat		238.838	-106.476
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for iværksætterselskab		49.999	0
Overført resultat		188.839	-106.476
I alt		238.838	-106.476

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		4.760.420	925.000
Materielle anlægsaktiver i alt		4.760.420	925.000
Anlægsaktiver i alt		4.760.420	925.000
Andre tilgodehavender		1.276	885
Tilgodehavender i alt		1.276	885
Likvide beholdninger		7.463	53.213
Omsætningsaktiver i alt		8.739	54.098
Aktiver i alt		4.769.159	979.098

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	1
Overført resultat		82.364	-106.476
Egenkapital i alt		132.364	-106.475
Hensættelse til udskudt skat		31.826	0
Hensatte forpligtelser i alt		31.826	0
Gæld til realkreditinstitutter		752.697	789.572
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	752.697	789.572
Gæld til realkreditinstitutter		36.875	36.276
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.455.460	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	64.153
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		359.937	195.572
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.852.272	296.001
Gældsforpligtelser i alt		4.604.969	1.085.573
Passiver i alt		4.769.159	979.098
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2		

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1	-106.475	-106.474
Årets resultat	49.999	188.839	238.838
Egenkapital, ultimo	50.000	82.364	132.364

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	789.569	36.875	752.697	596.165
	789.569	36.875	752.697	596.165

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendom:	31-12-2017	31-12-2016
Kostpris primo	925.000	0
Tilgang	3.550.420	925.000
Kostpris ultimo	4.475.420	925.000
Regulering til dagsværdi primo	0	0
Årets regulering til dagsværdi	285.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	285.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.760.420	925.000

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.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 753 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.210 t.kr.

Til sikkerhed for lånesag hos pengeinstitut/realkreditinstitut 3.455 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.550 t.kr.