

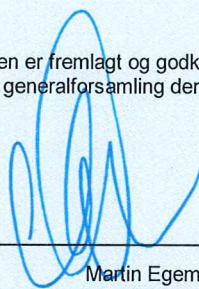
Holbergsgade ApS

Svalegårdsvej 62
9000 Aalborg

CVR-nr. 38 95 36 56

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2021



Martin Egemark
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Holbergsgade 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. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. februar 2021

Direktion


Martin Egemark
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Holbergsgade ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Holbergsgade ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 16. februar 2021

TALMENNESKER

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39 88 62 27



Jens Erik Bjerggaard
registreret revisor
MNE-nr. mne16302

Selskabsoplysninger

Selskabet

Holbergsgade ApS
Svalegårdsvej 62
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38 95 36 56

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Martin Egemark, direktør

Revisor

TALMENNESKER
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Gammel Østergade 16
9400 Nørresundby

Pengeinstitut

Nordjyske Bank



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.325.389, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.616.039.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holbergsgade ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Selskabet har tidligere indregnet investeringsejendomme under grunde og bygninger efter kostprismetoden. Det er ledelsens opfattelse, at indregning af investeringsejendomme til dagsværdi efter § 38, i lighed med øvrige koncernforbundne selskaber, vil give et mere retvisende billede end den hidtidige regnskabspraksis.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. september 2020:

- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 857 i 2019/20 og t.kr. 772 i 2018/19.
- Balancesummen forøges med t.kr. 4.335 i 2019/20 og t.kr. 3.255 i 2018/19.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 3.424 i 2019/20 og t.kr. 2.566 i 2018/19.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter. Denne måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter, ligeledes fratrækkes moms og afgifter på krævet på vegne af tredjepart.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til ejendommens drift

Omkostninger til ejendommens drift omfatter driftsomkostninger for ejendommen, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalresultat, som er kapitaliseret med ejendommens afkastkrav.

Normalresultatet fastsættes med udgangspunkt i de forventede driftsindtægter og -omkostninger, reguleret for evt. tomgangsleje, vedligeholdelse m.v.

Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af bankindestående.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld og langfristet bankgæld vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.251.830	1.102.838
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		970.000	862.397
Resultat før finansielle poster		2.221.830	1.965.235
Finansielle indtægter	1	1.753	0
Finansielle omkostninger	2	-521.595	-318.959
Resultat før skat		1.701.988	1.646.276
Skat af årets resultat		-376.599	-362.159
Årets resultat		1.325.389	1.284.117
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.325.389	1.284.117
		1.325.389	1.284.117



Balance 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	20.000.000	19.030.000
Materielle anlægsaktiver		<u>20.000.000</u>	<u>19.030.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.000.000</u>	<u>19.030.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		257.270	0
Tilgodehavender		<u>257.270</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>829.339</u>	<u>253.228</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.086.609</u>	<u>253.228</u>
Aktiver i alt		<u>21.086.609</u>	<u>19.283.228</u>



Balance 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.566.039	3.240.651
Egenkapital	4	<u>4.616.039</u>	<u>3.290.651</u>
Hensættelse til udskudt skat		911.267	688.566
Hensatte forpligtelser i alt		<u>911.267</u>	<u>688.566</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		13.414.970	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	10.718.655
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.414.970</u>	<u>10.718.655</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	568.300	245.495
Banker		0	2.282.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.875	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		495.382	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.858	755
Selskabsskat		233.310	226.600
Skyldigt sambeskatningsbidrag		76.938	0
Anden gæld		189.816	1.261.443
Deposita		554.854	548.220
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.144.333</u>	<u>4.585.356</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.559.303</u>	<u>15.304.011</u>
Passiver i alt		<u>21.086.609</u>	<u>19.283.228</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.753	0
	<u>1.753</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.058	0
Andre finansielle omkostninger	502.537	318.959
	<u>521.595</u>	<u>318.959</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. oktober 2019		<u>15.962.312</u>
Kostpris 30. september 2020		<u>15.962.312</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019		3.067.688
Årets værdireguleringer		<u>970.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2020		<u>4.037.688</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>20.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Til fastsættelse af dagsværdien tages udgangspunkt i et forventet normalresultat for de enkelte ejendomme bestående af de forventede driftsindtægter og -omkostninger.

Ejendommens driftsindtægter er de lejeindtægter der forventes modtaget i et normalt år med fuld udlejning.

Ejendommens driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved fastsættelse af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 6,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	3.240.650	3.290.650
Årets resultat	0	1.325.389	1.325.389
Egenkapital 30. september 2020	50.000	4.566.039	4.616.039

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. septem- ber 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	0	13.983.270	568.300	10.700.000
Gæld til realkreditinstitutter	10.964.150	0	0	0
	10.964.150	13.983.270	568.300	10.700.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er pr. 1. april 2020 indtrådt i sambeskatning med moderselskabet Egemark Invest ApS, CVR-nr.: 37 57 03 03 (Administrationsselskab) og hæfter herefter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 14.000, er deponeret ejerpantebreve på nom t.kr. 31.910, med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 20.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for Egemark Invest ApS', Egemark Administration ApS', Egemark Ejendomme ApS' og Parlamentet ApS' gæld til Nordjyske Bank, har selskabet afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution, og hæfter fuldstændig solidarisk overfor selskabernes gæld til Nordjyske Bank.