



## Holstebrovej, Skive A/S

Niels Bohrs Allé 21  
5230 Odense M Odense M  
CVR-nr. 39047438

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.03.2022

---

**Michael Banggaard Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Holstebrovej, Skive A/S

Niels Bohrs Allé 21

5230 Odense M Odense M

CVR-nr.: 39047438

Stiftelsesdato: 30.10.2017

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Henrik Jørgensen, formand

Stig Kjeldsen

Johannes Kristensen

## Direktion

Martin Eriksen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Holstebrovej, Skive A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 07.03.2022

## Direktion

**Martin Eriksen**

direktør

## Bestyrelse

**Henrik Jørgensen**

formand

**Stig Kjeldsen**

**Johannes Kristensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Holstebrovej, Skive A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holstebrovej, Skive A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 den øverste ledelse 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 herudover 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.

Odense, den 07.03.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Bo Damgaard Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed ved at investere i ejendomme og al anden dermed i forbindelse stående virksomhed, efter direktionens skøn.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 417 tkr. mod 135 tkr. sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>995.686</b>	<b>960.716</b>
Af- og nedskrivninger	1	(285.100)	(285.100)
<b>Driftsresultat</b>		<b>710.586</b>	<b>675.616</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(175.387)	(501.989)
<b>Resultat før skat</b>		<b>535.199</b>	<b>173.627</b>
Skat af årets resultat	3	(117.726)	(38.382)
<b>Årets resultat</b>		<b>417.473</b>	<b>135.245</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		417.473	135.245
<b>Resultatdisponering</b>		<b>417.473</b>	<b>135.245</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		13.615.235	13.900.335
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>13.615.235</b>	<b>13.900.335</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.615.235</b>	<b>13.900.335</b>
Andre tilgodehavender		22.586	22.846
Tilgodehavende skat		0	18.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.586</b>	<b>40.846</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.586</b>	<b>40.846</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.637.821</b>	<b>13.941.181</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført overskud eller underskud		883.050	465.577
<b>Egenkapital</b>		<b>4.383.050</b>	<b>3.965.577</b>
Udskudt skat		365.659	295.101
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>365.659</b>	<b>295.101</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.842.091	8.273.116
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.842.091</b>	<b>8.273.116</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	433.185	430.529
Bankgæld		427.782	713.805
Skyldig skat		35.186	0
Anden gæld	6	150.868	263.053
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.047.021</b>	<b>1.407.387</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.889.112</b>	<b>9.680.503</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.637.821</b>	<b>13.941.181</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.500.000	465.577	3.965.577
Årets resultat	0	417.473	417.473
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.500.000</b>	<b>883.050</b>	<b>4.383.050</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	285.100	285.100
	<b>285.100</b>	<b>285.100</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	173.228	296.730
Øvrige finansielle omkostninger	2.159	205.259
	<b>175.387</b>	<b>501.989</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	47.186	0
Ændring af udskudt skat	70.558	38.198
Regulering vedrørende tidligere år	(18)	184
	<b>117.726</b>	<b>38.382</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	14.803.152
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.803.152</b>
Af- og nedskrivninger primo	(902.817)
Årets afskrivninger	(285.100)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.187.917)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.615.235</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	433.185	430.529	7.842.091	6.101.405
	<b>433.185</b>	<b>430.529</b>	<b>7.842.091</b>	<b>6.101.405</b>

## 6 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	134.868	248.053
Anden gæld i øvrigt	16.000	15.000
	<b>150.868</b>	<b>263.053</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.294 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.615 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:  
Ejerpantebrev 2.250 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.615 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Holstebrovej er afgivet følgende sikkerheder:  
Pantebrev 10 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 13.615 tkr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser vedrører lejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfalder. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt kurstab.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.