

**M. Holmager Ejendomme ApS**  
**Holmager 2, Velling, 6940 Lem St.**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 39 66 85 56**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2019.

---

Mourits Rahbek  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for M. Holmager Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lem St., den 20. maj 2019

### **Direktion**

Mourits Rahbek

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til anpartshaveren i M. Holmager Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M. Holmager Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

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.

Skjern, den 20. maj 2019

### **Martinsen Ringkøbing-Skjern**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 56 05 09

Kim Rune Brarup  
statsautoriseret revisor  
mne10734

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

M. Holmager Ejendomme ApS  
Holmager 2, Velling  
6940 Lem St.

CVR-nr.: 39 66 85 56  
Stiftet: 23. juni 2018  
Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
1. regnskabsår

### Direktion

Mourits Rahbek

### Revision

Martinsen Ringkøbing-Skjern  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 130  
6900 Skjern

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret bestået i at forestå drift og udlejning af landbrugsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 953.188 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.237 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for M. Holmager Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, der består af lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstidder:

	Brugstid
Bygninger	30 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>953.188</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.118
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>895.070</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-879.381
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.689</b>
1 Skat af årets resultat	-3.452
<b>Årets resultat</b>	<b>12.237</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	12.237
<b>Disponeret i alt</b>	<b>12.237</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2018</u>	<u>1/1 2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	35.270.119	20.620.987
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.270.119</u>	<u>20.620.987</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.270.119</u></b>	<b><u>20.620.987</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	2.570.788	2.064.440
	Varebeholdninger i alt	<u>2.570.788</u>	<u>2.064.440</u>
	Andre tilgodehavender	5.849.136	0
	Tilgodehavender i alt	<u>5.849.136</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	1.318.720	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.738.644</u></b>	<b><u>2.064.440</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.008.763</u></b>	<b><u>22.685.427</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2018</u>	<u>1/1 2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overkurs ved emission	4.193.835	4.193.835
	Overført resultat	12.237	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.256.072</u></b>	<b><u>4.243.835</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
4	Hensættelser til udskudt skat	3.452	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.452</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	12.343.726	7.040.232
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.343.726	7.040.232
5	Gældsforpligtelser	377.376	0
	Gæld til pengeinstitutter	24.456.547	11.401.360
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.750	0
	Anden gæld	3.567.840	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.405.513	11.401.360
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>40.749.239</u></b>	<b><u>18.441.592</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>45.008.763</u></b>	<b><u>22.685.427</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	4.193.835	0	4.243.835
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.237</u>	<u>12.237</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>4.193.835</u></b>	<b><u>12.237</u></b>	<b><u>4.256.072</u></b>



**Noter**

	<u>2018</u>	
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat		3.452
		<u><b>3.452</b></u>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<u>20.644.327</u>
Kostpris 1. januar 2018		20.644.327
Tilgang		16.000.000
Afgang		<u>-1.292.750</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>		<u><b>35.351.577</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		23.340
Årets afskrivninger		<u>58.118</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>		<u><b>81.458</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><b>35.270.119</b></u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>1/1 2018</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter á 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke siden stiftelsen været bevægelser på virksomhedskapitalen.

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>1/1 2018</u>
<b>4. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2018	0	0
Udskudt skat af årets resultat	<u>3.452</u>	<u>0</u>
	<b>3.452</b>	<b>0</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	4.754	0
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-1.302</u>	<u>0</u>
	<b>3.452</b>	<b>0</b>

## 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 1/1 2018</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>377.376</u>	<u>11.063.294</u>	<u>12.721.101</u>	<u>7.040.232</u>
	<b>377.376</b>	<b>11.063.294</b>	<b>12.721.101</b>	<b>7.040.232</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.721 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 35.270 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 49.822 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 7. Eventualposter Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for søsterselskabernes banklån. Søsterselskabernes bankgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 18.464 t.kr.

Selskabet hæfter som meddebitor for søsterselskabets gæld til realkreditinstitutter. Søsterselskabets gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31. december 2018 i alt 59.707 t.kr.