

Holgaard Ejendomme ApS

Romervej 17

8600 Silkeborg

CVR-nummer 40575979

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. januar 2023

Keld Holgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Holgaard Ejendomme ApS
Romervej 17
8600 Silkeborg

Hjemstedskommune: Silkeborg
CVR-nummer: 40575979
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Keld Holgaard

Pengeinstitut

Jyske Bank , Vestergade 8-10 8600 Silkeborg

Revisor

Dansk Revision Silkeborg
Registreret revisionsaktieselskab
Hagemannsvej 4
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Holgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 17. januar 2023

Direktionen:

Keld Holgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Holgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, 17. januar 2023

Dansk Revision Silkeborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 21678309

Jan Pedersen
Registreret revisor
mne1084

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været, at drive handelsvirksomhed, herunder nethandel, samt udlejning af fast ejendom, herunder køb og salg af ejendomme og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerheder om indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabslovens §38 og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret model. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som enkeltstående.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af ejendommens normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkrav på 4,75% - 8,00%.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen. Den er derfor forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af usikkerhed ved indregning og måling i henholdsvis opad- og nedadgående fremgår af nedenstående.

Nylandsvej 7

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 31.12.2022	Justeret egenkapital
4,25%	317.063	7.460.294	785.294	172.765	2.996.256	3.608.785
4,50%	317.063	7.045.833	370.833	81.583	2.996.256	3.285.506
4,75%	317.063	6.675.000	0	0	2.996.256	2.996.256
5,00%	317.063	6.341.250	-333.750	-73.425	2.996.256	2.735.931
5,25%	317.063	6.039.286	-635.714	-139.857	2.996.256	2.500.399

Ørevadbrovej 69

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 31.12.2022	Justeret egenkapital
7,50%	71.196	949.280	59.330	13.053	2.996.256	3.042.533
7,75%	71.196	918.658	28.708	6.316	2.996.256	3.018.648
8,00%	71.196	889.950	0	0	2.996.256	2.996.256
8,25%	71.196	862.982	-26.968	-5.933	2.996.256	2.975.221
8,50%	71.196	837.600	-52.350	-11.517	2.996.256	2.955.423

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	305.429	308
1	Personaleomkostninger	-435.515	-58
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.600	332
	Afskrivninger, anlægsaktiver	7.690	14
	Resultat før finansielle poster	78.204	596
2	Finansielle indtægter	21.260	22
	Finansielle omkostninger	-91.506	-89
	Resultat før skat	7.959	528
3	Skat af årets resultat	-3.400	-114
	Årets resultat	4.559	414
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	4.559	414
	Resultatdisponering i alt	4.559	414

	2022	2021
Note	DKK	1.000 DKK
Balance		
Aktiver pr. 31. december		
Investeringsejendomme	7.512.600	7.312
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.833	132
Materielle anlægsaktiver	7.533.433	7.444
Anlægsaktiver i alt	7.533.433	7.444
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	541.457	470
Andre tilgodehavender	37.255	123
Tilgodehavender	578.712	593
Likvide beholdninger	17.553	123
Omsætningsaktiver i alt	596.265	716
Aktiver i alt	8.129.698	8.160

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	2.946.257	2.942
	Egenkapital i alt	2.996.257	2.992
	Hensættelser til udskudt skat	750.600	747
	Hensatte forpligtelser	750.600	747
	Gæld til realkreditinstitutter	4.156.801	4.188
	Langfristede gældsforpligtelser	4.156.801	4.188
	Kreditinstitutter	52.629	59
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	50
	Anden gæld	106.847	92
	Periodeafgrænsningsposter	11.700	8
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	41.864	12
	Kortfristede gældsforpligtelser	226.040	233
	Gældsforpligtelser i alt	4.382.841	4.421
	Passiver i alt	8.129.698	8.160
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	2.942	2.992
Årets resultat	0	5	5
Egenkapital ultimo	50	2.946	2.996

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	413.696	55
Andre omkostninger til social sikring	1.570	0
Øvrige personaleomkostninger	20.248	3
Personaleomkostninger i alt	435.515	58
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	21.260	16
Andre finansielle indtægter	0	6
Finansielle indtægter i alt	21.260	22
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	50
Regulering af udskudt skat	3.400	64
Skat af årets resultat i alt	3.400	114
4		
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
Virksomhedskapital i alt	50.000	50
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabslovens §38 og udviklingen i regnskabspraksis inden for området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret model. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som enkeltstående.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af ejendommens normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkrav på 4,75% - 8,00%.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen. Den er derfor forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af usikkerhed ved indregning og måling i henholdsvis opad- og nedadgående fremgår af nedenstående.

Nylandsvej 7

afkast	Resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 31.12.2022	Justeret egenkapital
4,25%	317.063	7.460.294	785.294	172.765	2.996.256	3.608.785
4,50%	317.063	7.045.833	370.833	81.583	2.996.256	3.285.506
4,75%	317.063	6.675.000	0	0	2.996.256	2.996.256
5,00%	317.063	6.341.250	-333.750	-73.425	2.996.256	2.735.931
5,25%	317.063	6.039.286	-635.714	-139.857	2.996.256	2.500.399

Ørevadbrovej 69

afkast	Resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 31.12.2022	Justeret egenkapital
7,50%	71.196	949.280	59.330	13.053	2.996.256	3.042.533
7,75%	71.196	918.658	28.708	6.316	2.996.256	3.018.648
8,00%	71.196	889.950	0	0	2.996.256	2.996.256
8,25%	71.196	862.982	-26.968	-5.933	2.996.256	2.975.221
8,50%	71.196	837.600	-52.350	-11.517	2.996.256	2.955.423

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Holgaard Holding Silkeborg ApS for danske selskabs- og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs- og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 7.513.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af lån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

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

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraxis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Keld Ivan Svarre Holgaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 8604ce44-7c40-4fac-8c16-e7f10b604904

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-02-10 15:30:32 UTC



Jan Ricard Futtrup Pedersen

Registreret revisor

Serienummer: d4c83d2b-4eea-431d-8d75-670ad5fd6c85

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-02-12 17:22:55 UTC



Keld Ivan Svarre Holgaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 8604ce44-7c40-4fac-8c16-e7f10b604904

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-02-13 08:16:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: B5K6Y-7SKFE-LZOMZ-QLIPC-1NV3G-2W0FU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>