

## **Holgaard Ejendomme ApS**

**Romervej 17**

**8600 Silkeborg**

**CVR-nummer 40575979**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. marts 2020

---

Keld Holgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Holgaard Ejendomme ApS  
Romervej 17  
8600 Silkeborg

Hjemstedskommune: Silkeborg  
CVR-nummer: 40575979  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### 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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 25. marts 2020

**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 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 25. marts 2020

### 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 5 % - 7 %.

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		Udskudt skat	Egenkapital 31.12.2019	Justeret egenkapi- tal
		værdi	forskel			
4,00%	249.479	6.236.975	1.247.395	274.427	1.463.462	2.436.430
4,50%	249.479	5.543.978	554.398	121.968	1.463.462	1.895.892
<b>5,00%</b>	<b>249.479</b>	<b>4.989.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.463.462</b>	<b>1.463.462</b>
5,50%	249.479	4.535.982	-453.598	-99.792	1.463.462	1.109.655
6,00%	249.479	4.157.983	-831.597	-182.951	1.463.462	814.817

### Ørevadbrovej 69

Afkast	resultat	markeds		Udskudt skat	Egenkapital 31.12.2019	Justeret egenkapi- tal
		værdi	forskel			
5,0%	80.402	1.608.040	459.440	101.077	1.463.462	1.821.825
6,0%	80.402	1.340.033	191.433	42.115	1.463.462	1.612.780
<b>7,0%</b>	<b>80.402</b>	<b>1.148.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.463.462</b>	<b>1.463.462</b>
7,5%	80.402	1.072.027	-76.573	-16.846	1.463.462	1.403.735
8,0%	80.402	1.005.025	-143.575	-31.587	1.463.462	1.351.474

## Ledelsesberetning

---

### Viborgvej 116

afkast	resultat	markeds		Udskudt	Egenkapital	Justeret egenkapital
		værdi	forskel	skat		
				22%	31.12.2019	
5,0%	46.278	925.560	264.446	58.178	1.463.462	1.669.730
6,0%	46.278	771.300	110.186	24.241	1.463.462	1.549.407
<b>7,0%</b>	46.278	<b>661.114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	1.463.462	<b>1.463.462</b>
7,5%	46.278	617.040	-44.074	-9.696	1.463.462	1.429.084
8,0%	46.278	578.475	-82.639	-18.181	1.463.462	1.399.003

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabets kortfristede gæld overstiger væsentligt selskabets omsætningsaktiver, der vil derfor være behov for stram likviditetsstyring i 2020, da etablerede rammer ikke giver plads til uforudsete likviditetsbehov.

En væsentlig del af den kortfristede gæld, er gæld til selskabets ledelse. Ledelsen har tilkendegivet at tilbagestå for sit tilgodehavende samt at understøtte selskabet i fornødent omfang indtil der er likviditet hertil. På den baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2020.

Ud over ovenstående har der 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.

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>82.995</b>
1	Personaleomkostninger	-50.569
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.844.317
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-2.238
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.874.506</b>
	Finansielle indtægter	74
	Finansielle omkostninger	-130.802
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.743.778</b>
	Skat af årets resultat	-349.300
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.394.478</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	1.394.478
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.394.478</b>



Note	<b>Balance</b>	2019 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	6.793.594
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.142
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.813.736</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.813.736</b>
	Andre tilgodehavender	14.500
	Periodeafgrænsningsposter	4.911
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.411</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>20.895</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.306</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.854.042</b>

Note	Balance	2019 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	1.413.462
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.463.462</b>
	Hensættelser til udskudt skat	349.300
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>349.300</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.260.548
	Periodeafgrænsningsposter	91.260
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.351.808</b>
	Kreditinstitutter	46.228
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000
	Anden gæld	23.590
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	606.654
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>689.472</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.041.280</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.854.042</b>
3	Usikkerhed om going concern	
4	Usikkerhed ved indregning og måling	
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## Noter

DKK

**1 Personalemkostninger**

Løn og gager	11.000
Øvrige personaleomkostninger	39.569
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>50.569</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede 1

**2 Egenkapital**

	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overkurs ved emis- sion</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	19	0	69
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-19	19	0
Årets resultat	0	0	1.394	1.394
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>1.413</b>	<b>1.463</b>

**3 Usikkerhed om going concern**

Selskabets kortfristede gæld overstiger væsentligt selskabets omsætningsaktiver, der vil derfor være behov for stram likviditetsstyring i 2020, da etablerede rammer ikke giver plads til uforudsete likviditetsbehov.

En væsentlig del af den kortfristede gæld, er gæld til selskabets ledelse. Ledelsen har tilkendegivet at tilbagestå for sit tilgodehavende samt at understøtte selskabet i fornødent omfang indtil der er likviditet hertil. På den baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2020.

**4 Usikkerhed ved 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 5 % - 7 %.

## Noter

DKK

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		Udskudt skat 22%	Egenkapital 31.12.2019	Justeret egenkapi- tal
		værdi	forskel			
4,00%	249.479	6.236.975	1.247.395	274.427	1.463.462	2.436.430
4,50%	249.479	5.543.978	554.398	121.968	1.463.462	1.895.892
<b>5,00%</b>	<b>249.479</b>	<b>4.989.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.463.462</b>	<b>1.463.462</b>
5,50%	249.479	4.535.982	-453.598	-99.792	1.463.462	1.109.655
6,00%	249.479	4.157.983	-831.597	-182.951	1.463.462	814.817

## Ørevadbrovej 69

Afkast	resultat	markeds		Udskudt skat 22%	Egenkapital 31.12.2019	Justeret egenkapi- tal
		værdi	forskel			
5,0%	80.402	1.608.040	459.440	101.077	1.463.462	1.821.825
6,0%	80.402	1.340.033	191.433	42.115	1.463.462	1.612.780
<b>7,0%</b>	<b>80.402</b>	<b>1.148.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.463.462</b>	<b>1.463.462</b>
7,5%	80.402	1.072.027	-76.573	-16.846	1.463.462	1.403.735
8,0%	80.402	1.005.025	-143.575	-31.587	1.463.462	1.351.474

## Viborgvej 116

afkast	resultat	markeds		Udskudt skat 22%	Egenkapital 31.12.2019	Justeret egenkapi- tal
		værdi	forskel			
5,0%	46.278	925.560	264.446	58.178	1.463.462	1.669.730
6,0%	46.278	771.300	110.186	24.241	1.463.462	1.549.407
<b>7,0%</b>	<b>46.278</b>	<b>661.114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.463.462</b>	<b>1.463.462</b>
7,5%	46.278	617.040	-44.074	-9.696	1.463.462	1.429.084
8,0%	46.278	578.475	-82.639	-18.181	1.463.462	1.399.003

**Noter**

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.294, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 6.797.

## 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.

### 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 tilbageførslers 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 samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 %

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens 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 ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens 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.



# 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

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-012955891240

IP: 85.203.xxx.xxx

2020-03-25 13:20:06Z

NEM ID 

## Jan Ricard Futtrup Pedersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Silkeborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-884220191848

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-03-25 13:42:24Z

NEM ID 

## Keld Ivan Svarre Holgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-012955891240

IP: 85.203.xxx.xxx

2020-03-25 13:46:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 48ZX6-1MQ8C-ZOWJG-BXEJG-V7O3F-M61S3

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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