

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S
STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3 PARTERRE · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00 · MAIL@REVISORHARDER.DK

Hola A/S

Byskovvej 19, Benløse, 4100 Ringsted

CVR nr. 68 69 79 13

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. marts 2017

Karsten Hansen-Nord
Dirigent

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Hola A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 11. januar 2017

Direktion:

Karsten Hansen-Nord

Bestyrelse:

Casper Jensen

Lene Hansen-Nord

Karsten Hansen-Nord

Mads Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hola A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hola A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 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

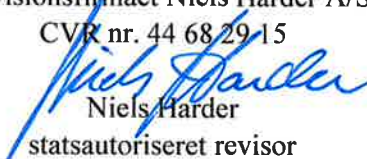
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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 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.

København, den 11. januar 2017
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
CVR nr. 44 68 29 15

Niels Harder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hola A/S
Byskovvej 19
Benløse
4100 Ringsted

Telefon 57 61 95 85

CVR-nr.: 68 69 79 13

Stiftet: 27. november 1908

Hjemsted: Ringsted

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Casper Jensen
Lene Hansen-Nord
Karsten Hansen-Nord
Mads Jensen

Direktion

Karsten Hansen-Nord

Revisor

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
Østbanegade 3 ^{Parterre}
2100 København Ø.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme samt formuepleje.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Endvidere har selskabet valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledningen for klasse B- og C-virksomheder. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende område:

Forslag til udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen.

For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat er påvirket af kurstab på værdipapirer og anses ikke for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet solgt en lejlighed. Der forventes en regnskabsmæssig fortjeneste i størrelsesordenen 800 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende område:

Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016:

Egenkapitalen forøges med 100 tkr. vedrørende reklassifikation af årets udbytte.

For 2015 er egenkapitalen pr. 31. december 2015 forøget med 250 tkr.

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

Resultatopgørelsen:

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v. samt afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Balancen:**Materielle anlægsaktiver**

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

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Bygninger	30 år
Driftsmateriel og (brugt) inventar	3 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre hensatte forpligtelser

Markedsværdi af renteswap indregnes som hensættelser i balancen. Ændringer i markedsværdien indgår direkte på egenkapitalen, idet renteswap udelukkende er indgået som sikringstransaktion af variabel forrentet prioritetsgæld.

Resultatopgørelse for året 2016

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>i 1.000 kr.</u>
Huslejeindtægter		1.810.083
Driftsomkostninger		454.896
<u>Bruttoresultat</u>		<u>1.355.187</u>
Administrationsomkostninger	1	968.480
Andre driftsindtægter		42.250
<u>Resultat af ordinær primær drift</u>		<u>428.957</u>
Andre finansielle indtægter		372.997
Andre finansielle omkostninger		878.046
<u>Resultat før skat</u>		<u>-76.092</u>
Skat af årets ordinære resultat	2	+13.803
<u>Årets resultat</u>		<u>-62.289</u>
 <u>Forslag til resultatdisponering</u>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000
Overført resultat		-162.289
		<u>-62.289</u>
		<u>250</u>
		<u>270</u>
		<u>520</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

	<u>Note</u>	2015 <u>i 1.000 kr.</u>
Driftsmidler		340
Investeringsejendomme		10.728
<u>Materielle anlægsaktiver</u>	3	<u>11.068</u>
Udlån		356
<u>Finansielle anlægsaktiver</u>		<u>356</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>11.424</u>
Selskabsskat		51
Andre tilgodehavender		422.577
<u>Tilgodehavender</u>		<u>485.555</u>
<u>Værdipapirer</u>		<u>3.852</u>
<u>Likvide beholdninger</u>		<u>324</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>4.227</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u><u>15.651</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

	<u>Note</u>	2015 i 1.000 kr.	
Virksomhedskapital		579.000	579
Overført resultat		3.901.259	3.917
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	250
<u>Egenkapital i alt</u>	4	<u>4.580.259</u>	<u>4.746</u>
Udskudt skat		80.112	54
Andre hensatte forpligtelser	5	<u>1.118.465</u>	<u>1.307</u>
<u>Hensættelser i alt</u>		<u>1.198.577</u>	<u>1.361</u>
Prioritetsgæld	6	<u>7.692.150</u>	<u>8.472</u>
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		<u>7.692.150</u>	<u>8.472</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	720.000	690
Anden gæld		375.879	375
Periodeafgrænsningsposter		6.700	7
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>1.102.579</u>	<u>1.072</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>8.794.729</u>	<u>9.544</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>14.573.565</u>	<u>15.651</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet for 2016

Note 1. Personale:

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1).

Note 2. Skat af årets resultat:

		2015 i 1.000 kr.
Udenlandske udbytteskatter	1.714	2
Selskabsskat	+113	
Regulering af udskudt skat	+15.404	11
	<u>+13.803</u>	<u>13</u>

Note 3. Materielle anlægsaktiver:

	Driftsmidler	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1/1 2016	<u>680.000</u>	<u>15.647.070</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>680.000</u>	<u>15.647.070</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2016	340.000	4.918.939
Årets afskrivninger	136.000	401.546
Afskrivninger pr. 31/12 2016	<u>476.000</u>	<u>5.320.485</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u>204.000</u>	<u>10.326.585</u>

Note 4. Egenkapital:

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt kr.
Egenkapital pr. 1/1 2016	579.000	3.916.435		4.495.435
Finansielle instrumenter til sikring (renteswap)		188.606		188.606
Skat af finansielle instrumenter		-41.493		-41.493
Overført af årets resultat		-162.289	100.000	-62.289
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>579.000</u>	<u>3.901.259</u>	<u>100.000</u>	<u>4.580.259</u>

Noter til årsregnskabet for 2016

Note 5. Andre hensatte forpligtelser:

Posten vedrører markedsværdien af 3 renteswaps til sikring af variabel rente på prioritetsgælden og kan specificeres således:

	<u>Hovedstol</u>	<u>Udløb</u>	<u>Variabel rente pr. 31/12 2016</u>	<u>Fast rente</u>	<u>Markeds- værdi pr. 31/12 2016</u>
1.	eur. 913.458	29/12 2017	-0,3030%	4,81%	-332.133
2.	eur. 706.618	31/12 2027	0%	1,23%	-236.792
3.	eur. 279.344	29/12 2028	-0,3030%	4,36%	-549.540
					<u><u>-1.118.465</u></u>

Note 6. Prioritetsgæld:

	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	<u>8.412.150</u>	<u>720.000</u>	<u>4.700.000</u>

Kontantværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 8.424.531.

Note 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der på grunde og bygninger udover prioritetsgæld tinglyst 2 ejerpantebreve på henholdsvis kr. 8.500.000 og 1.720.000.

Til sikkerhed overfor Ejerforening er tinglyst ejerpantebrev på kr. 30.000.