

I. C. Holm, Varde ApS
Smedegade 15, 6800 Varde

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2017

CVR-nr. 75 24 10 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Else Marie Holm
Else Marie Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for I. C. Holm, Varde 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 31. maj 2018

Direktion

Eise Marie Holm.

Eise Marie Holm

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i I. C. Holm, Varde ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for I. C. Holm, Varde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.


Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 31. maj 2018

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01


Lars Ebelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33693


Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10018

Selskabsoplysninger

Selskabet

I. C. Holm, Varde ApS
Smedegade 15
6800 Varde

CVR-nr.: 75 24 10 11
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Else Marie Holm

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 99.106 kr. mod 167.979 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I. C. Holm, Varde ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

For at give et mere retvisende billede af værdien af ejendomme er regnskabspraksis ændret så ejendomme nu indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Tidligere var ejendomme indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den ændrede regnskabspraksis har påvirket resultatet sidste år positivt med 30.125 kr., værdien af ejendommene er påvirket positivt med 800.773 kr. mens det udskudte skatteaktiv er nedskrevet med 124.000 kr. til 0,- kr. Egenkapitalen er påvirket positivt med 676.773 kr.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning, udgifter vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 181.515 | 177.791 |
| Andre finansielle indtægter | 6.711 | 54.129 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-68.660</u> | <u>-79.574</u> |
| Resultat før skat | 119.566 | 152.346 |
| 2 Skat af årets resultat | <u>-20.460</u> | <u>15.633</u> |
| Årets resultat | 99.106 | 167.979 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>99.106</u> | <u>167.979</u> |
| Disponeret i alt | 99.106 | 167.979 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note | 2017 | 2016 |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 3.200.000 | 3.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.200.000</u> | <u>3.200.000</u> |
| 4 Andre værdipapirer og kapitalandele | 6.000 | 6.000 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>6.000</u> | <u>6.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>3.206.000</u> | <u>3.206.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 604 |
| Andre tilgodehavender | 2.556 | 1.357 |
| Tilgodehavender i alt | <u>2.556</u> | <u>1.961</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 378.431 |
| Værdipapirer i alt | <u>0</u> | <u>378.431</u> |
| Likvide beholdninger | 146.334 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>148.890</u> | <u>380.392</u> |
| Aktiver i alt | <u>3.354.890</u> | <u>3.586.392</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2017 | 2016 |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| 6 Overført resultat | 423.837 | 324.731 |
| Egenkapital i alt | 623.837 | 524.731 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter | 2.274.000 | 2.274.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.274.000 | 2.274.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 353.895 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000 | 10.000 |
| Selskabsskat | 19.630 | 0 |
| Anden gæld | 427.423 | 423.766 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 457.053 | 787.661 |
| Gældsforpligtelser i alt | 2.731.053 | 3.061.661 |
| Passiver i alt | 3.354.890 | 3.586.392 |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|----------------------|-----------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 68.660 | 79.574 |
| | <u>68.660</u> | <u>79.574</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 20.460 | 0 |
| Udskudt skat af årets resultat | <u>0</u> | <u>-15.633</u> |
| | <u>20.460</u> | <u>-15.633</u> |

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 3.000.357 | 3.000.357 |
| Kostpris ultimo | 3.000.357 | 3.000.357 |
| Regulering til dagsværdi primo | 199.643 | -571.005 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 770.648 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | 199.643 | 199.643 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.200.000 | 3.200.000 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt lejdelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,50 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 600 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 624 t.kr. til 24 t.kr.

Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 4. Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris primo | 6.000 | 6.000 |
| Kostpris ultimo | 6.000 | 6.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 6.000 | 6.000 |
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | 200.000 | 200.000 |
| | 200.000 | 200.000 |
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 324.731 | -489.896 |
| Korrektion som følge af ændret praksis | 0 | 676.773 |
| Årets overførte overskud eller tab | 99.106 | 137.854 |
| | 423.837 | 324.731 |
| 7. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 2.274.000 | 2.274.000 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 2.015.865 | 2.130.523 |
| 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.274 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.200 t.kr. | | |

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på hver ejendom på 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.