

**Holdensen Invest ApS**  
**Industrivej 15 B, 6740 Bramming**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2016 - 30. september 2017**

---

**CVR-nr. 81 83 44 15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2018.



Vagn Holdensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Holdensen Invest 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 10. januar 2018

### Direktion



Vagn Holdensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Holdensen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holdensen Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 10. januar 2018

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Søren Rishøj  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19733

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Holdensen Invest ApS  
Industrivej 15 B  
6740 Bramming

CVR-nr.: 81 83 44 15  
Stiftet: 1. april 1977  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Vagn Holdensen

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i værdipapirer og ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.608 t.kr. mod 1.322 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.236 t.kr. mod -6.019 t.kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Holdensen Invest 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 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.

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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 (skovarealer) måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og skovarealer.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

### 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.

Byfornyelseslån indregnes som en særskilt del af dagsværdien af ejendommen og nedskrives årligt i takt med den offentligt støttede gældsafvikling.

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".



## Anvendt regnskabspraksis

---

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, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børs-kurs.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.608.294</b>	<b>1.321.555</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.360.879	-7.964.818
1 Personaleomkostninger	-120.000	-148.242
Andre driftsomkostninger	-11.000	-11.452
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.838.173</b>	<b>-6.802.957</b>
Andre finansielle indtægter	164.269	188.230
Øvrige finansielle omkostninger	-123.660	-106.311
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.878.782</b>	<b>-6.721.038</b>
Skat af årets resultat	-642.774	701.961
<b>Årets resultat</b>	<b>2.236.008</b>	<b>-6.019.077</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overføres til overført resultat	2.130.208	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6.122.477
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.236.008</b>	<b>-6.019.077</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	180.000	180.000
2	Investeringsejendomme	31.400.000	27.994.486
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.580.000</u>	<u>28.174.486</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.090.861	1.814.504
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.090.861</u>	<u>1.814.504</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>32.670.861</u></b>	<b><u>29.988.990</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	378.653	32.883
	Periodeafgrænsningsposter	20.147	0
	Tilgodehavender i alt	<u>398.800</u>	<u>32.883</u>
	Likvide beholdninger	<u>57.965</u>	<u>660.049</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>456.765</u></b>	<b><u>692.932</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.127.626</u></b>	<b><u>30.681.922</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	24.741.431	22.611.223
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>25.047.231</u></b>	<b><u>22.914.623</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.730.000	1.323.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.730.000</u></b>	<b><u>1.323.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.817.472	5.278.914
Deposita	579.754	539.022
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.397.226</u>	<u>5.817.936</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	471.990	466.134
Gæld til pengeinstitutter	5.875	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.831	53.828
Selskabsskat	212.069	6.495
Anden gæld	164.404	99.906
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>953.169</u>	<u>626.363</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.350.395</u></b>	<b><u>6.444.299</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>33.127.626</u></b>	<b><u>30.681.922</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	120.000	146.730
Andre omkostninger til social sikring	0	3.295
Personaleomkostninger i øvrigt	0	-1.783
	<b>120.000</b>	<b>148.242</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/9 2017	30/9 2016
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	28.415.668	21.309.661
Tilgang i årets løb	2.077.268	7.106.007
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>30.492.936</b>	<b>28.415.668</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	-421.182	6.817.339
Årets regulering til dagsværdi	1.360.879	-7.964.818
Byfornyelseslån	-32.633	726.297
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b>907.064</b>	<b>-421.182</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>31.400.000</b>	<b>27.994.486</b>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,38

**Noter**

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	22.611.223	28.733.700
Årets overførte resultat	<u>2.130.208</u>	<u>-6.122.477</u>
	<b><u>24.741.431</u></b>	<b><u>22.611.223</u></b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. oktober	103.400	0
Udloddet udbytte	-103.400	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>105.800</u>	<u>103.400</u>
	<b><u>105.800</u></b>	<b><u>103.400</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.289.462	5.745.048
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-471.990</u>	<u>-466.134</u>
	<b><u>4.817.472</u></b>	<b><u>5.278.914</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.982.213</u>	<u>3.475.292</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.346 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 12.700 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		