

Holmstrupgårdparken ApS

Vågøgade 14, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 89 36 06 17

Årsrapport

1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2019.

A handwritten signature in black ink, reading 'Flemming Bang Rasmussen'.

Flemming Bang Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Holmstrupgårdparken 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. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 26. september 2019

Direktion


Flemming Bang Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Holmstrupgårdparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holmstrupgårdparken ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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.

Aarhus, den 26. september 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Henrik Sondrup
statsautoriseret revisor
mne31446

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holmstrupgårdparken ApS Vågøgade 14 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 89 36 06 17
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Flemming Bang Rasmussen
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af lejligheder.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentligt har påvirket årets resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 712.683 kr. mod 634.123 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.861.572 kr. mod 389.893 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste	712.683	634.123
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.800.000	0
Resultat før finansielle poster	2.512.683	634.123
Øvrige finansielle omkostninger	-124.619	-132.905
Resultat før skat	2.388.064	501.218
1 Skat af årets resultat	-526.492	-111.325
Årets resultat	1.861.572	389.893
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
Overføres til overført resultat	1.611.572	139.893
Disponeret i alt	1.861.572	389.893

Balance 30. april

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>18.200.000</u>	<u>16.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.200.000</u>	<u>16.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.200.000</u>	<u>16.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>18.453</u>	<u>17.291</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.453</u>	<u>17.291</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.109.136</u>	<u>975.810</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.127.589</u>	<u>993.101</u>
	Aktiver i alt	<u>19.327.589</u>	<u>17.393.101</u>

Balance 30. april

Passiver		2019	2018
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	13.465.347	11.853.776
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
	Egenkapital i alt	13.915.347	12.303.776
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.905.206	2.512.804
	Hensatte forpligtelser i alt	2.905.206	2.512.804
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.705.905	1.798.156
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.705.905	1.798.156
	Kortfristet del af langfristet gæld	92.249	87.188
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Selskabsskat	107.090	85.608
	Anden gæld	576.792	580.569
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	801.131	778.365
	Gældsforpligtelser i alt	2.507.036	2.576.521
	Passiver i alt	19.327.589	17.393.101
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	134.090	113.608
Årets regulering af udskudt skat	392.402	-2.283
	526.492	111.325
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2018	2.643.300	2.643.300
Kostpris 30. april 2019	2.643.300	2.643.300
Regulering til dagsværdi 1. maj 2018	13.756.700	13.756.700
Årets regulering til dagsværdi	1.800.000	0
Regulering til dagsværdi 30. april 2019	15.556.700	13.756.700
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	18.200.000	16.400.000

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.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af en vurdering af markedsniveaulet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,00

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastsatsen på 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,0 mio kr. En formindelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 2.6 mio kr.

Noter

3. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2018	200.000	11.853.776	250.000	12.303.776
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.611.572	250.000	1.861.572
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-250.000</u>	<u>-250.000</u>
Egenkapital 30. april 2019	<u>200.000</u>	<u>13.465.348</u>	<u>250.000</u>	<u>13.915.348</u>

Anpartskapitalen er opdelt i 400 anparter á 500 kr. eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.798.154	1.885.344
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-92.249</u>	<u>-87.188</u>
	<u>1.705.905</u>	<u>1.798.156</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>1.280.134</u>	 <u>1.395.743</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.798.154 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 18.200.000 kr.

De i grunde og bygninger tinglyste ejerpantebreve nom 2.785.000 kr. er i behold.

6. Eventualposter Eventualforpligtelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holmstrupgårdparken 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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre 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 m.v.

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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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 forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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