

Holm Invest Vodskov ApS

Syrenvej 26, 9310 Vodskov
CVR-nr. 41 25 63 03

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.11.24

Michael Holm
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Holm Invest Vodskov ApS
Syrenvej 26
9310 Vodskov
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 41 25 63 03
Stiftet: 19. marts 2020
Regnskabsår: 01.07 - 30.06
4. regnskabsår

Direktion

Michael Holm
Mette Holm

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Holm Invest Vodskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 6. november 2024

Direktionen

Michael Holm

Mette Holm

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Holm Invest Vodskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holm Invest Vodskov ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 6. november 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35807

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK -445.613 mod DKK -384.420 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK -858.505.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt hele egenkapitalen pga. negative dagsværdireguleringer, som afspejler sig i tendenserne i markedet, som selskabet følger. Begge ejendomme er fuldt udlejet pr. 30.06.24.

Det er direktionens forventning, at selskabskapitalen reetableres ved fremtidige positive resultater. Direktionen vurderer desuden, at selskabets likvide beredskab er tilstrækkeligt til den fortsatte drift i regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste	464.795	422.644
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-459.344	-517.858
Resultat af primær drift	5.451	-95.214
Finansielle omkostninger	-448.314	-265.190
Resultat før skat	-442.863	-360.404
Skat af årets resultat	-2.750	-24.016
Årets resultat	-445.613	-384.420
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-445.613	-384.420
I alt	-445.613	-384.420

AKTIVER

	30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
Investeringsejendomme	8.200.000	8.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.200.000	8.600.000
Anlægsaktiver i alt	8.200.000	8.600.000
Andre tilgodehavender	74	0
Periodeafgrænsningsposter	3.882	0
Tilgodehavender i alt	3.956	0
Omsætningsaktiver i alt	3.956	0
Aktiver i alt	8.203.956	8.600.000

	30.06.24	30.06.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-898.505	-452.892
Egenkapital i alt	-858.505	-412.892
2 Gæld til realkreditinstitutter	4.585.318	4.665.573
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.165.729	2.141.934
2 Selskabsskat	2.750	5.016
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.753.797	6.812.523
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.019	102.764
Gæld til øvrige kreditinstitutter	455.713	893.060
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.742	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.250	19.250
Deposita	140.544	140.544
Selskabsskat	5.016	0
Anden gæld	1.589.380	1.044.751
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.308.664	2.200.369
Gældsforpligtelser i alt	9.062.461	9.012.892
Passiver i alt	8.203.956	8.600.000

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24			
Saldo pr. 01.07.23	40.000	-452.892	-412.892
Forslag til resultatdisponering	0	-445.613	-445.613
Saldo pr. 30.06.24	40.000	-898.505	-858.505

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt hele egenkapitalen pga. negative dagsværdireguleringer, som afspejler sig i tendenserne i markedet, som selskabet følger. Begge ejendomme er fuldt udlejet pr. 30.06.24.

Det er direktionens forventning, at selskabskapitalen reetableres ved fremtidige positive resultater. Direktionen vurderer desuden, at selskabets likvide beredskab er tilstrækkeligt til den fortsatte drift i regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	90.019	4.177.645	4.675.337	4.768.337
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2.165.729	2.165.729	2.141.934
Selskabsskat	0	0	2.750	5.016
I alt	90.019	6.343.374	6.843.816	6.915.287

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.24	8.200.000	8.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-459.343	-459.343

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model, som beregner værdien ud fra normaliseret driftsresultat og et afkastkrav.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabet har to boligejendomme, som udlejes med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,40%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdier.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.675 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.818, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.200. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.