

Holm Invest Vodskov ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.12.22

Michael Holm
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	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
2. regnskabsår

Direktion

Michael Holm
Mette Holm

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 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. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 1. december 2022

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 01.07.21 - 30.06.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 1. december 2022

Beierholm

Statsautoriseret 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 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 40.368 mod DKK -108.840 for tiden 19.03.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -28.472.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt hele egenkapitalen pga. finansielle omkostninger i perioden for opførelse af investeringsejendommene. Den ene ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22. Den anden ejendom har været under opførelse, og har været fuldt udlejet siden 01.04.22.

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 01.07.22 - 30.06.23.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2021/22	19.03.20
	DKK	30.06.21
		DKK
Bruttoresultat	196.928	-21.549
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.570	30.401
Resultat af primær drift	214.498	8.852
Finansielle omkostninger	-182.130	-128.692
Resultat før skat	32.368	-119.840
Skat af årets resultat	8.000	11.000
Årets resultat	40.368	-108.840

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	40.368	-108.840
I alt	40.368	-108.840

AKTIVER

	30.06.22 DKK	30.06.21 DKK
Investeringsejendomme	9.100.000	2.250.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	1.626.981
Materielle anlægsaktiver i alt	9.100.000	3.876.981
Anlægsaktiver i alt	9.100.000	3.876.981
Udskudt skatteaktiv	19.000	11.000
Tilgodehavender i alt	19.000	11.000
Likvide beholdninger	0	19.460
Omsætningsaktiver i alt	19.000	30.460
Aktiver i alt	9.119.000	3.907.441

PASSIVER			
Note		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-68.472	-108.840
	Egenkapital i alt	-28.472	-68.840
2	Gæld til realkreditinstitutter	4.731.869	0
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.106.844	2.168.737
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.838.713	2.168.737
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	228.739	53.557
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	966.266	811.219
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.638	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.375	17.500
	Gæld til associerede virksomheder	39.055	30.768
	Deposita	155.725	19.000
	Anden gæld	892.961	875.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.308.759	1.807.544
	Gældsforpligtelser i alt	9.147.472	3.976.281
	Passiver i alt	9.119.000	3.907.441

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22			
Saldo pr. 01.07.21	40.000	-108.840	-68.840
Forslag til resultatdisponering	0	40.368	40.368
Saldo pr. 30.06.22	40.000	-68.472	-28.472

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt hele egenkapitalen pga. finansielle omkostninger i perioden for opførelse af investeringsejendommene. Den ene ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22. Den anden ejendom har været under opførelse, og har været fuldt udlejet siden 01.04.22.

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 01.07.22 - 30.06.23.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	168.177	4.062.242	4.900.046	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	60.562	1.852.143	2.167.406	2.222.294
I alt	228.739	5.914.385	7.067.452	2.222.294

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	9.100.000	9.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	17.570	17.570

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

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

Selskabet har to udlejningsejendomme, som udlejes med et gennemsnitligt afkastkrav på 4,90%

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

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.900 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.750, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.100. 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.