

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Bygholm Parkvej 11B, 2.th

8700 Horsens

CVR-nr. 29427534

Årsrapport for 2024

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 03-06-2025

Frank Therkildsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 03-06-2025

Direktion

Frank Therkildsen
Direktør

Bestyrelse

Claus Olsen
Formand

Frank Therkildsen
Medlem

Glenn Christensen
Medlem

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S Bygholm Parkvej 11B, 2.th 8700 Horsens
CVR-nr.	29427534
Hjemsted	Horsens
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Bestyrelse	Claus Olsen Frank Therkildsen, Direktør Glenn Christensen
Direktion	Frank Therkildsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendommen beliggende Holmboes Allé 12, Horsens.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme.

Ved målingen er der taget hensyn til de væsentligste elementer, der påvirker en ejendoms markedsværdi, herunder afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendommen for realistisk og forsvarlig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. -859.605, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 34.799.207, og en egenkapital på kr. 13.778.716.

Resultatet er negativt påvirket af at ejendommen ved regnskabsårets udløb står tom. Der er efter regnskabsårets udløb indgået flere lejeaftaler, sådan ca. 60% af den samlede bygning er udlejet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt øvrig administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af eksterne mæglere danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Egne kapitalandele

Køb og salg af egne kapitalandele indregnes direkte i egenkapitalen.

Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende kapitalandelens nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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

Anvendt regnskabspraksis

Lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		303.620	2.520.919
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-613.109	-6.500.000
Driftsresultat		-309.489	-3.979.081
Andre finansielle indtægter		5.331	4.784
Andre finansielle omkostninger		-767.909	-663.583
Resultat før skat		-1.072.067	-4.637.879
Skat af årets resultat		212.462	1.018.182
Årets resultat		-859.605	-3.619.697
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-859.605	-3.619.697
Resultatdisponering		-859.605	-3.619.697

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	32.319.983	31.500.000
Materielle anlægsaktiver		32.319.983	31.500.000
Anlægsaktiver		32.319.983	31.500.000
Tilgodehavende selskabsskat		170.000	0
Andre tilgodehavender		309.224	1
Tilgodehavender		479.224	1
Likvide beholdninger		2.000.000	122.944
Omsætningsaktiver		2.479.224	122.945
Aktiver		34.799.207	31.622.945

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	3.688.000	2.250.000
Overkurs ved emission		2.157.000	0
Reserve for sikringstransaktioner		-3.463.659	-3.463.659
Overført resultat		11.397.375	11.636.980
Egenkapital		13.778.716	10.423.321
Hensættelser til udskudt skat	3	773.142	1.008.997
Hensatte forpligtelser		773.142	1.008.997
Gæld til kreditinstitutter		16.668.151	17.442.150
Modtagne forudbetalinger fra kunder		591.584	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	17.259.735	17.442.150
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		775.218	2.126.453
Gæld til banker		1.224.425	2.173
Leverandører af varer og tjenesteydelser		987.971	0
Selskabsskat		0	303.818
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	316.033
Kortfristede gældsforpligtelser		2.987.614	2.748.477
Gældsforpligtelser		20.247.349	20.190.627
Passiver		34.799.207	31.622.945
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Reserve for sikrings- transaktioner	I alt
Egenkapital 01-01-2024	2.250.000	0	11.636.980	-3.463.659	10.423.321
Kapitalforhøjelse	1.438.000	2.157.000			3.595.000
Salg af egne kapitalandele			620.000		620.000
Årets resultat			-859.605		-859.605
Egenkapital 31-12-2024	3.688.000	2.157.000	11.397.375	-3.463.659	13.778.716

Der er foretaget en kapitaludvidelse i 2024.

Herudover har virksomhedskapitalen været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2024	2023
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	32.538.948	32.538.948
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.433.092	0
Kostpris ultimo	33.972.040	32.538.948
Dagsværdireguleringer primo	5.461.052	5.461.052
Årets reguleringer	-7.113.109	-6.500.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-1.652.057	-1.038.948
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.319.983	31.500.000

Selskabets ejendom er en kontorejendom med en attraktiv beliggenhed i Horsens. Ejendommen er på regnskabsafslutningstidspunktet under ombygning. Der er indgået lejeaftaler på ca 60% af etagemeterne og de første lejere er flyttet ind 1. februar 2025.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. 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 vedligeholdelse og ombygning., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent: 6,50% (mod 6,50 % i 2023)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. 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 0,5%-point vil betyde, at værdien af ejendomsejendomme reduceres med 2.600 t.kr.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	2.250.000	2.250.000
Årets tilgang	1.438.000	0
Saldo ultimo	3.688.000	2.250.000

Selskabskapitalen er i 2024 forhøjet med nom. 1.438.000 til kurs 250. Herudover ingen ændringer de seneste 5 år.

Noter

	2024	2023
3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat primo	1.008.997	2.438.997
Årets bevægelser udskudt skat	-235.855	-1.430.000
Saldo ultimo	773.142	1.008.997
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	874.113	1.008.997
Skattemæssigt underskud	-100.971	0
	773.142	1.008.997

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	16.668.151	775.218	13.444.413
Modtagne forudbetalinger fra kunder	591.584	0	321.594
	17.259.735	775.218	13.766.007

5. Eventualforpligtelser

Ingen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.443 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 32.320 t.kr.