

Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S

Bygholm Parkvej 11B, 2.th

8700Horsens

CVR-nr. 29427534

Årsrapport for 2025

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 08-04-2026

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 01-01-2025 - 31-12-2025 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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 08-04-2026

Direktion

Frank Therkildsen
Direktør

Bestyrelse

Claus Olsen
Formand

Frank Therkildsen
Medlem

Glenn Christensen
Medlem

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S Bygholm Parkvej 11B, 2.th 8700Horsens
CVR-nr.	29427534
Hjemsted	Horsens
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
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 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 672.445, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 36.819.723, og en egenkapital på kr. 14.451.161.

Resultatet er negativt påvirket af at ejendommen delvist har været under renovering gennem året. Der er flyttet lejere ind successivt hen over året og ved udgangen af året er der lejere således at ca. 75% af den samlede bygning er udlejet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmboes Allé A/S for 2025 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 produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
---	------	----

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

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 til 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-1.087.533	303.620
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-37.327	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.763.115	-613.109
Driftsresultat		1.638.255	-309.489
Andre finansielle indtægter		1	5.331
Andre finansielle omkostninger		-785.381	-767.909
Resultat før skat		852.875	-1.072.067
Skat af årets resultat		-180.430	212.462
Årets resultat		672.445	-859.605
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		672.445	-859.605
Resultatdisponering		672.445	-859.605

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		215.723	0
Investeringsjendomme	2	36.400.000	32.319.983
Materielle anlægsaktiver		36.615.723	32.319.983
Anlægsaktiver		36.615.723	32.319.983
Tilgodehavende selskabsskat		204.000	170.000
Andre tilgodehavender		0	309.224
Tilgodehavender		204.000	479.224
Likvide beholdninger		0	2.000.000
Omsætningsaktiver		204.000	2.479.224
Aktiver		36.819.723	34.799.207

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.688.000	3.688.000
Overkurs ved emission		2.157.000	2.157.000
Reserve for sikringstransaktioner		0	-3.463.659
Overført resultat		8.606.161	11.397.375
Egenkapital		14.451.161	13.778.716
Hensættelser til udskudt skat	3	961.052	773.142
Hensatte forpligtelser		961.052	773.142
Gæld til realkreditinstitutter		16.677.911	16.668.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder		924.676	591.584
Langfristede gældsforpligtelser	4	17.602.587	17.259.735
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		400.000	775.218
Gæld til banker		3.185.788	1.224.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.594	987.971
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		122.541	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.804.923	2.987.614
Gældsforpligtelser		21.407.510	20.247.349
Passiver		36.819.723	34.799.207
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Reserve for sikrings- transaktioner	I alt
Egenkapital 01-01-2025	3.688.000	2.157.000	11.397.375	-3.463.659	13.778.716
Egenkapital overført til reserver			-3.463.659	3.463.659	0
Årets resultat			672.445		672.445
Egenkapital 31-12-2025	3.688.000	2.157.000	8.606.161	0	14.451.161

Der er foretaget en kapitaludvidelse i 2024.

Herudover har virksomhedskapitalen været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er en kontorejendom med en attraktiv beliggenhed i Horsens. Ejendommen er på regnskabsafslutningstidspunktet i drift, og kun en etage mangler ombygning. Der er indgået lejeaftaler på ca 75 % af etagemeterne ved regnskabsårets udløb. Pr. 1. marts 2026 er der udlejet yderligere.

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: 6,75% (mod 6,50 % i 2024)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsaterne 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 ejendomme reduceres med 3.000 t.kr.

Kostpris primo	33.972.040	32.538.948
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.316.902	1.433.092
Kostpris ultimo	<u>35.288.942</u>	<u>33.972.040</u>
Dagsværdireguleringer primo	-1.652.057	5.461.052
Årets reguleringer	2.763.115	-7.113.109
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.111.058</u>	<u>-1.652.057</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>36.400.000</u>	<u>32.319.983</u>

Noter

	2025	2024
--	------	------

3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

	2025	2024
Udskudt skat primo	773.142	1.008.997
Årets bevægelser udskudt skat	187.910	-235.855
Saldo ultimo	961.052	773.142

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.677.911	400.000	13.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	924.676	0	0
	17.602.587	400.000	13.000.000

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.078 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 36.400 t.kr.