

---

# *A/S Holbækvej 100*

Kildegårds Plads 1 1. 9., 2820 Gentofte

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 11 16 24 95

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 21/5 2025

Britta Kirsten Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A/S Holbækvej 100.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21. maj 2025

## Direktion

Britta Kirsten Andersen  
direktør

## Bestyrelse

Britta Kirsten Andersen

Susanne Birgit Husted-Andersen

Christian Emmeluth

Kristine Rose Andersen Drewsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i A/S Holbækvej 100

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Holbækvej 100 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Hillerød, den 21. maj 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Preben Bøgeskov Eriksen

statsautoriseret revisor

mne23370

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	A/S Holbækvej 100 Kildegårds Plads 1 1. 9. 2820 Gentofte  Telefon: 22 80 14 31  CVR-nr: 11 16 24 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 37. regnskabsår Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Britta Kirsten Andersen Susanne Birgit Husted-Andersen Christian Emmeluth Kristine Rose Andersen Drewsen
<b>Direktion</b>	Britta Kirsten Andersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af detailhandelsejendomme beliggende i Jyderup.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 21.850, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 4.508.281.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Lejeindtægter		1.605.242	1.597.211
Værdiregulering af investeringsaktiver		627.000	-2.809.000
Andre eksterne omkostninger		-1.624.204	-719.128
<b>Bruttoresultat</b>		<b>608.038</b>	<b>-1.930.917</b>
Personaleomkostninger	1	-532.182	-530.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>75.856</b>	<b>-2.460.917</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>75.856</b>	<b>-2.460.917</b>
Finansielle indtægter		74.331	281.459
Finansielle omkostninger		-122.510	-325.048
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.677</b>	<b>-2.504.506</b>
Skat af årets resultat	2	-5.827	551.012
<b>Årets resultat</b>		<b>21.850</b>	<b>-1.953.494</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	21.850	-1.953.494
	<b>21.850</b>	<b>-1.953.494</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		12.531.000	11.904.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>12.531.000</b>	<b>11.904.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.531.000</b>	<b>11.904.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		147.825	101.513
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.000	0
Andre tilgodehavender		20.825	0
Selskabsskat		73.798	107.846
<b>Tilgodehavender</b>		<b>262.448</b>	<b>209.359</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>4</b>	<b>758.901</b>	<b>734.131</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>275.782</b>	<b>1.210.025</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.297.131</b>	<b>2.153.515</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.828.131</b>	<b>14.057.515</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.008.281	3.986.431
<b>Egenkapital</b>		<b>4.508.281</b>	<b>4.486.431</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.265.093	2.259.266
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.265.093</b>	<b>2.259.266</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.512.572	3.737.502
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.500.000	2.500.000
Deposita		402.584	402.075
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.415.156</b>	<b>6.639.577</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	224.939	225.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.051	66.899
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5	256.576	150.554
Anden gæld		88.035	229.634
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>639.601</b>	<b>672.241</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.054.757</b>	<b>7.311.818</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.828.131</b>	<b>14.057.515</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	3.986.431	4.486.431
Årets resultat	0	21.850	21.850
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>4.008.281</b>	<b>4.508.281</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	532.182	530.000
	<u>532.182</u>	<u>530.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	2024	2023
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	23.914
Årets udskudte skat	5.827	-574.926
	<u>5.827</u>	<u>-551.012</u>
<b>3. Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		15.031.677
Kostpris 31. december		<u>15.031.677</u>
Værdireguleringer 1. januar		-3.127.677
Årets værdireguleringer		627.000
Værdireguleringer 31. december		<u>-2.500.677</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>12.531.000</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske.

Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

## Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.531.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	627.000

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5 % med tillæg af gennemsnitlig forrentning af 10 årig statsobligation på 2,37 i alt 9,87% (2023: 7,5%+2,6%).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5%</u>
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	9,37	9,87	10,37
Dagsværdi	13.213.000	12.531.000	11.914.000
Ændring i dagsværdi	682.000	0	-617.000

## 4. Værdipapirer til dagsværdi

	<u>Værdiregule- ring, resultat- opgørelse</u>	<u>Dagsværdi 31. december</u>
	DKK	DKK
Børsnoterede aktier og obligationer	25.487	758.901

## Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.614.823	2.838.967
Mellem 1 og 5 år	897.749	898.535
Langfristet del	3.512.572	3.737.502
Inden for 1 år	224.939	225.154
	<u>3.737.511</u>	<u>3.962.656</u>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Efter 5 år	2.500.000	2.500.000
Langfristet del	2.500.000	2.500.000
Inden for 1 år	256.576	150.554
	<u>2.756.576</u>	<u>2.650.554</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	402.584	402.075
Langfristet del	402.584	402.075
Inden for 1 år	0	0
	<u>402.584</u>	<u>402.075</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 6.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	12.531.000	11.904.000

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Holbækvej 100 for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes og periodiseres i overensstemmelse med underliggende huslejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, som direkte kan henføres til ejendommens drift samt administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, aktieudbytte, kursregulering på værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

# Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad (7,5%) tillagt renten for en 10-årig statsobligation (2,37%), hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.