
A/S Holbækvej 100

c/o Britta K. Andersen

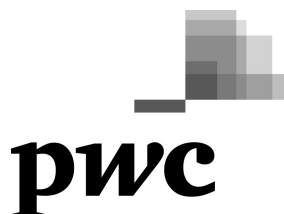
Kildegårds Plads 1, 1. 9., 2820 Gentofte

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 11 16 24 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/5 2022

Britta Kirsten Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 10. maj 2022

Direktion

Britta Kirsten Andersen
direktør

Bestyrelse

Britta Kirsten Andersen

Susanne Birgit Husted-
Andersen

Kjeld Villy Andersen

Christian Emmeluth

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 2021 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 10. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Bøgeskov Eriksen

statsautoriseret revisor

mne23370

Selskabsoplysninger

Selskabet

A/S Holbækvej 100
c/o Britta K. Andersen
Kildegårds Plads 1, 1. 9.
2820 Gentofte

Telefon: 22 80 14 31

CVR-nr.: 11 16 24 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. september 1987

Regnskabsår: 34. regnskabsår

Hjemstedskommune: Gentofte

Bestyrelse

Britta Kirsten Andersen
Susanne Birgit Husted-Andersen
Kjeld Villy Andersen
Christian Emmeluth

Direktion

Britta Kirsten Andersen

Revisor

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 2021 udviser et overskud på DKK 292.912, heraf værdireguleringer på DKK -243.000, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 7.748.152.

Lejeren i en af selskabets ejendomme opsagde i 2019 lejekontrakten, hvilket har medført en reduktion af lejeindtægterne. Der pågår bestræbelser på at genudleje ejendommen på markedsvilkår, hvilket har været vanskeliggjort af Covid-19 situationen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning		1.483.204	1.511.866
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-243.000	-427.000
Andre eksterne omkostninger		-590.381	-491.543
Bruttoresultat		649.823	593.323
Personaleomkostninger	1	-601.839	-528.400
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	0
Resultat før finansielle poster		47.984	64.923
Andre finansielle indtægter		386.627	306.458
Andre finansielle omkostninger		-57.522	-59.358
Resultat før skat		377.089	312.023
Skat af årets resultat	2	-84.177	-69.152
Årets resultat		292.912	242.871

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	250.000
Overført resultat	292.912	-7.129
	292.912	242.871

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		16.488.000	16.731.000
Materielle anlægsaktiver	3	16.488.000	16.731.000
Anlægsaktiver		16.488.000	16.731.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.370	92.720
Tilgodehavender		32.370	92.720
Værdipapirer		1.212.577	847.758
Likvide beholdninger		35.620	308.345
Omsætningsaktiver		1.280.567	1.248.823
Aktiver		17.768.567	17.979.823

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.248.152	6.955.240
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	250.000
Egenkapital		7.748.152	7.705.240
Hensættelse til udskudt skat		3.148.982	3.161.693
Hensatte forpligtelser		3.148.982	3.161.693
Gæld til realkreditinstitutter		6.018.587	6.094.339
Deposita		376.995	376.815
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.395.582	6.471.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.500	74.702
Gæld til associerede virksomheder		100.000	0
Selskabsskat		86.532	120.362
Anden gæld		224.819	446.672
Kortfristede gældsforpligtelser		475.851	641.736
Gældsforpligtelser		6.871.433	7.112.890
Passiver		17.768.567	17.979.823
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.955.240	250.000	7.705.240
Betalt ordinært udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	292.912	0	292.912
Egenkapital 31. december	500.000	7.248.152	0	7.748.152

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	601.839	528.400
	601.839	528.400
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
 2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	96.888	122.342
Årets udskudte skat	-12.711	-53.190
	84.177	69.152
 3 Investeringsejendomme		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		15.031.677
Kostpris 31. december		15.031.677
Værdireguleringer 1. januar		1.699.323
Årets værdireguleringer		-243.000
Værdireguleringer 31. december		1.456.323
 Regnskabsmæssig værdi 31. december		16.488.000
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

3 Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	17.665.714	16.488.000	15.457.500
Ændring i dagsværdi	1.177.714	0	-1.030.500

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.715.771	6.016.875
Mellem 1 og 5 år	302.816	77.464
Langfristet del	6.018.587	6.094.339
Inden for 1 år	0	0
	6.018.587	6.094.339
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	376.995	376.815
Langfristet del	376.995	376.815
Inden for 1 år	0	0
	376.995	376.815

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 6.018, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	16.488.000	16.731.000
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Holbækvej 100 for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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 regskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 ejendommenes drift samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

Investerings ejendomme

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 videregale.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

De anvendte skøn er baseret på 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 visse investings ejendomme pr. 31. december 2021 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 ejendommens 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, 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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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.

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