
A/S Holbækvej 100

c/o Britta K. Andersen

Kildegårds Plads 1, 1. 9., 2820 Gentofte

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 11 16 24 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/5 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 10. maj 2021

Direktion

Britta Kirsten Andersen
direktør

Bestyrelse

Britta Kirsten Andersen

Susanne Birgit Husted-
Andersen

Kjeld Villy Andersen

Christian Emmeluth

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2020 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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 2021

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: 33. 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 2020 udviser et overskud på DKK 242.871, heraf værdireguleringer på DKK -427.000, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 7.705.240.

Lejeren i en af selskabets ejendomme opsagde i 2019 lejekontrakten, hvilket har medført en reduktion af lejeindtægterne på ca. 300.000 kr. 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	2020 DKK	2019 DKK
Nettoomsætning		1.511.866	1.767.326
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-427.000	-2.106.000
Andre eksterne omkostninger		-491.543	-522.372
Bruttoresultat		593.323	-861.046
Personaleomkostninger	1	-528.400	-550.009
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	0
Resultat før finansielle poster		64.923	-1.411.055
Andre finansielle indtægter		306.458	61.769
Andre finansielle omkostninger		-59.358	-55.820
Resultat før skat		312.023	-1.405.106
Skat af årets resultat	2	-69.152	351.402
Årets resultat		242.871	-1.053.704

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	500.000
Overført resultat	-7.129	-1.553.704
	242.871	-1.053.704

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		16.731.000	17.158.000
Materielle anlægsaktiver	3	16.731.000	17.158.000
Anlægsaktiver		16.731.000	17.158.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		92.720	38.098
Periodeafgrænsningsposter		0	34.559
Tilgodehavender		92.720	72.657
Værdipapirer		847.758	552.368
Likvide beholdninger		308.345	399.442
Omsætningsaktiver		1.248.823	1.024.467
Aktiver		17.979.823	18.182.467

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.955.240	6.962.369
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	500.000
Egenkapital		7.705.240	7.962.369
Hensættelse til udskudt skat		3.161.693	3.214.883
Hensatte forpligtelser		3.161.693	3.214.883
Gæld til realkreditinstitutter		6.094.339	6.094.339
Deposita		376.815	339.039
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.471.154	6.433.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.702	96.050
Selskabsskat		120.362	49.588
Anden gæld		446.672	426.199
Kortfristede gældsforpligtelser		641.736	571.837
Gældsforpligtelser		7.112.890	7.005.215
Passiver		17.979.823	18.182.467
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	6.962.369	500.000	7.962.369
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-7.129	250.000	242.871
Egenkapital 31. december	500.000	6.955.240	250.000	7.705.240

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	478.400	500.009
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	528.400	550.009
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	122.342	51.568
Årets udskudte skat	-53.190	-402.970
	69.152	-351.402

3 Investeringssejendomme

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	15.031.677
Kostpris 31. december	15.031.677
Værdireguleringer 1. januar	2.126.323
Årets værdireguleringer	-427.000
Værdireguleringer 31. december	1.699.323
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.731.000
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

Investeringssejendomme 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 2020 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	17.926.000	16.731.000	15.685.000
Ændring i dagsværdi	1.195.000	0	-1.046.000

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:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.016.875	6.094.339
Mellem 1 og 5 år	77.464	0
Langfristet del	6.094.339	6.094.339
Inden for 1 år	0	0
	6.094.339	6.094.339
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	376.815	339.039
Langfristet del	376.815	339.039
Inden for 1 år	0	0
	376.815	339.039

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 6.094, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	16.731.000	17.158.000
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Holbækvej 100 for 2020 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 2020 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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, 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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 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 acontoskatte. 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.