A/S Holbækvej 100

c/o Britta K. Andersen
Kildegårds Plads 1, 1. 9., 2820 Gentofte

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 11 16 24 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1 /5 2019

Britta Kirsten Andersen
Dirigent

pwc

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 1. maj 2019

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 2018 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 FSR – danske revisorers 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.

Hellerup, den 1. maj 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson
statsautoriseret revisor
mne19908

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: 31. regnskabsår Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Britta Kirsten Andersen Susanne Birgit Husted-Andersen Kjeld Villy Andersen Christian Emmeluth
Direktion	Britta Kirsten Andersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af detailhandelsejendomme beliggende i Jyderup.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 1.510.705, heraf værdireguleringer på DKK 1.397.000, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 9.516.073.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Nettoomsætning		**1.839.600**	**1.748.817**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.397.000	367.000
Andre eksterne omkostninger		-471.648	-542.748
Bruttoresultat		**2.764.952**	**1.573.069**
Personaleomkostninger	1	-550.009	-536.843
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	0
Resultat før finansielle poster		**2.214.943**	**1.036.226**
Andre finansielle indtægter		10.790	11.460
Andre finansielle omkostninger		-216.789	-83.279
Resultat før skat		**2.008.944**	**964.407**
Skat af årets resultat	2	-498.239	-185.049
Årets resultat		**1.510.705**	**779.358**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overført resultat	1.010.705	279.358
	1.510.705	**779.358**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		19.264.000	17.867.000
Materielle anlægsaktiver	3	**19.264.000**	**17.867.000**
Anlægsaktiver		**19.264.000**	**17.867.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.592	77.420
Selskabsskat		38.635	105.592
Tilgodehavender		**103.227**	**183.012**
Værdipapirer		**504.210**	**677.085**
Likvide beholdninger		**154.133**	**133.969**
Omsætningsaktiver		**761.570**	**994.066**
Aktiver		**20.025.570**	**18.861.066**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.516.073	7.505.370
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		**9.516.073**	**8.505.370**
Hensættelse til udskudt skat		3.617.853	3.123.226
Hensatte forpligtelser		**3.617.853**	**3.123.226**
Gæld til realkreditinstitutter		6.094.339	6.094.339
Modtagne forudbetalinger fra lejere		439.039	447.500
Langfristede gældsforpligtelser	4	**6.533.378**	**6.541.839**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.130	82.550
Thorvald Nielsens Efterfølger, Trørød A/S		0	300.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	880
Anden gæld		266.136	307.201
Kortfristede gældsforpligtelser		**358.266**	**690.631**
Gældsforpligtelser		**6.891.644**	**7.232.470**
Passiver		**20.025.570**	**18.861.066**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	7.505.368	500.000	8.505.368
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	1.010.705	500.000	1.510.705
Egenkapital 31. december	**500.000**	**8.516.073**	**500.000**	**9.516.073**

Noter til årsregnskabet

		2018	2017
		DKK	DKK
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	500.009	484.800
	Andre omkostninger til social sikring	0	2.043
	Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
		550.009	**536.843**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**1**	**1**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	494.627	212.231
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.612	-27.182
		498.239	**185.049**

3 Investeringsejendomme

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	15.031.677
Kostpris 31. december	15.031.677
Værdireguleringer 1. januar	2.835.323
Årets værdireguleringer	1.397.000
Værdireguleringer 31. december	4.232.323
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**19.264.000**

Noter til årsregnskabet

3 Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,25 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 %	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	20.691.000	19.264.000	18.021.000
Ændring i dagsværdi	1.427.000	0	-1.243.000

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:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.094.339	6.094.339
Langfristet del	6.094.339	6.094.339
Inden for 1 år	0	0
	6.094.339	**6.094.339**
Modtagne forudbetalinger fra lejere		
Mellem 1 og 5 år	439.039	447.500
Langfristet del	439.039	447.500
Inden for 1 år	0	0
	439.039	**447.500**

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	19.264.000	17.867.000

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Holbækvej 100 for 2018 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 2018 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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 (7,25%) tillagt renten for en 10-årig statsobligation (0,00%), 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.

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

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.

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 renteomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.