
A/S Holbækvej 100

Kildegårds Plads 1 1. 9., 2820 Gentofte

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 11 16 24 95

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 20/6 2024

Britta Kirsten Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 20. juni 2024

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 2023 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 20. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Preben Bøgeskov Eriksen

statsautoriseret revisor

mne23370

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Stiftet: 1. september 1987

Regnskabsår: 36. regnskabsår

Hjemstedskommune: Gentofte

Bestyrelse

Britta Kirsten Andersen
Susanne Birgit Husted-Andersen
Christian Emmeluth
Kristine Rose Andersen Drewsen

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 2023 udviser et underskud på 1.953.494 DKK, heraf værdireguleringer på DKK 2.809.000, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.486.431.

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2023 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	2023	2022
		DKK	DKK
Nettoomsætning		1.597.211	1.535.606
Værdiregulering af investeringsaktiver		-2.809.000	-1.775.000
Andre eksterne omkostninger		-719.128	-889.841
Bruttofortjeneste		-1.930.917	-1.129.235
Personaleomkostninger	1	-530.000	-530.399
Resultat før af- og nedskrivninger		-2.460.917	-1.659.634
Resultat før finansielle poster		-2.460.917	-1.659.634
Finansielle indtægter		281.459	382.285
Finansielle omkostninger		-325.048	-345.668
Resultat før skat		-2.504.506	-1.623.017
Skat af årets resultat	2	551.012	314.790
Årets resultat		-1.953.494	-1.308.227
Resultatdisponering			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.953.494	-1.308.227
		-1.953.494	-1.308.227

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		11.904.000	14.713.000
Materielle anlægsaktiver	3	11.904.000	14.713.000
Anlægsaktiver		11.904.000	14.713.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.513	57.508
Selskabsskat		107.846	59.000
Tilgodehavender		209.359	116.508
Værdipapirer	4	734.131	945.217
Likvide beholdninger		1.210.025	861.886
Omsætningsaktiver		2.153.515	1.923.611
Aktiver		14.057.515	16.636.611

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.986.431	5.939.925
Egenkapital		4.486.431	6.439.925
Hensættelse til udskudt skat		2.259.266	2.834.192
Hensatte forpligtelser		2.259.266	2.834.192
Gæld til realkreditinstitutter		3.737.502	3.969.585
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.500.000	2.548.611
Deposita		402.075	386.204
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.639.577	6.904.400
Gæld til realkreditinstitutter	5	225.154	221.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.899	62.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5	150.554	0
Anden gæld		229.634	173.614
Kortfristede gældsforpligtelser		672.241	458.094
Gældsforpligtelser		7.311.818	7.362.494
Passiver		14.057.515	16.636.611
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	5.939.925	6.439.925
Årets resultat	0	-1.953.494	-1.953.494
Egenkapital 31. december	500.000	3.986.431	4.486.431

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	530.000	530.399
	<u>530.000</u>	<u>530.399</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	23.914	0
Årets udskudte skat	-574.926	-357.063
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	42.273
	<u>-551.012</u>	<u>-314.790</u>
3. Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		<u>15.031.677</u>
Kostpris 31. december		<u>15.031.677</u>
Værdireguleringer 1. januar		-318.677
Årets værdireguleringer		-2.809.000
Værdireguleringer 31. december		<u>-3.127.677</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>11.904.000</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

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5 % med tillæg af gennemsnitlig forrentning af 10 årig statsobligation på 2,6% i alt 10,1% (2022: 7,25%+1,44%)

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	9,6	10,1	10,6
Dagsværdi	12.523.000	11.904.000	11.343.000
Ændring i dagsværdi	619.000	0	-561.000

4. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede aktier og obligationer	-210.347	734.131
	2023	2022
	DKK	DKK

5. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.838.967	3.081.685
Mellem 1 og 5 år	898.535	887.900
Langfristet del	3.737.502	3.969.585
Inden for 1 år	225.154	221.980
	3.962.656	4.191.565

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Efter 5 år	2.500.000	2.548.611
Langfristet del	2.500.000	2.548.611
Inden for 1 år	150.554	0
	<u>2.650.554</u>	<u>2.548.611</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	402.075	386.204
Langfristet del	402.075	386.204
Inden for 1 år	0	0
	<u>402.075</u>	<u>386.204</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
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	11.904.000	14.713.000

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Holbækvej 100 for 2023 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 2023 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

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 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 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 (7,5%) tillagt renten for en 10-årig statsobligation (2,6%), 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 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 rentekomkostning 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.