



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringsvedvej 61, 4300 Holbæk
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Ejendommen matr.nr. 97 Holbæk Bygrunde A/S

Vipperød Mark 12

4390 Vipperød

CVR-nr. 21261432

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2019

Henrik Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendommen matr.nr. 97 Holbæk Bygrunde A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vipperød, den 20. juni 2019

Direktion

Henrik Hansen
Direktør

Bestyrelse

Annelise Hansen

Stine Brenda Hansen

Henrik Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen matr.nr. 97 Holbæk Bygrunde A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen matr.nr. 97 Holbæk Bygrunde A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisors Ethiske 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 opstilling 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.

Holbæk, den 20. juni 2019

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen
Partner, registreret revisor
mne17363

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendommen matr.nr. 97 Holbæk Bygrunde A/S Vipperød Mark 12 4390 Vipperød
CVR-nr.	21261432
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Annelise Hansen Stine Brenda Hansen Henrik Hansen
Direktion	Henrik Hansen, Direktør
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk CVR-nr.: 33771177
Kontaktpersoner	Carsten Thomsen Christian Fisker

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendommen matr.nr. 97 Holbæk Bygrunde A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste/-tab".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5,25%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		497.939	548.181
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.146	0
Finansielle omkostninger	1	-684.327	-717.503
Resultat før skat		-182.242	-169.322
Skat af årets resultat	2	40.093	37.253
Årets resultat		-142.149	-132.069
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-142.149	-132.069
Resultatdisponering		-142.149	-132.069

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	20.000.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver		20.000.000	20.000.000
Anlægsaktiver		20.000.000	20.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		145.992	341.949
Tilgodehavender		145.992	341.949
Likvide beholdninger		109.785	1.326.755
Omsætningsaktiver		255.777	1.668.704
Aktiver		20.255.777	21.668.704

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.337.764	2.479.912
Egenkapital		2.837.764	2.979.912
Hensættelser til udskudt skat		3.174.709	3.174.709
Hensatte forpligtelser		3.174.709	3.174.709
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.065.553	15.383.809
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.065.553	15.383.809
Modtagne forudbetalinger fra kunder		75.000	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	15.000
Anden gæld		72.751	40.274
Kortfristede gældsforpligtelser		177.751	130.274
Gældsforpligtelser		14.243.304	15.514.083
Passiver		20.255.777	21.668.704
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2018	2017
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	681.744	711.597
Andre finansielle omkostninger	2.583	5.906
	684.327	717.503
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-40.093	-90.196
Udskudt skat af årets resultat	0	52.946
Regulering af tidl. års skat	0	-3
	-40.093	-37.253
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.269.100	16.269.100
Kostpris ultimo	16.269.100	16.269.100
Opskrivninger primo	3.730.900	3.730.900
Opskrivninger ultimo	3.730.900	3.730.900
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.000.000	20.000.000

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5,25%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.065.553	0	0
	14.065.553	0	0

5. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet af 01-04-2001 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 20.000. Ejerpantebrevene deponeret til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene ligger tillige til sikkerhed for koncernforbundne selskabers engagement med pengeinstitut.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Hansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-706728932176
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 16:58:17
Underskrevet med NemID

Henrik Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-706728932176
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 16:58:17
Underskrevet med NemID

Henrik Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-706728932176
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 16:58:17
Underskrevet med NemID

Carsten Thomsen

Som Registreret revisor NEM ID
På vegne af RR Gruppen P/S
RID: 36115426
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 14:12:21
Underskrevet med NemID

Annelise Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-840115998637
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 21:44:05
Underskrevet med NemID

Stine Brenda Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-791219442831
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2019 kl.: 21:41:58
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: aae31568PMJH23346657