



Registreret revisionspartnerselskab  
Smedelundsgade 16, 2., 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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. juni 2021

---

Henrik Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 25. juni 2021

### Direktion

Henrik Hansen  
Direktør

### Bestyrelse

Annelise Hansen  
Medlem

Stine Brenda Hansen  
Medlem

Henrik Hansen  
Medlem

## 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 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25. juni 2021

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Registreret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen  
Partner, registreret revisor  
mne17363

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendommen matr.nr. 97 Holbæk Bygrunde A/S Vipperød Mark 12 4390 Vipperød
CVR-nr.	21261432
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Annelise Hansen Stine Brenda Hansen Henrik Hansen, Direktør
<b>Direktion</b>	Henrik Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Smedelundsgade 16, 2. sal. 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
<b>Kontaktpersoner</b>	Carsten Thomsen, Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendommen matr.nr. 97 Holbæk Bygrunde A/S for 2020 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter 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, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		515.994	499.333
Driftsresultat		<u>515.994</u>	<u>499.333</u>
Finansielle omkostninger	1	<u>-579.680</u>	<u>-679.713</u>
Resultat før skat		<b>-63.686</b>	<b>-180.380</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-88.729</u>	<u>39.662</u>
Årets resultat		<u><b>-152.415</b></u>	<u><b>-140.718</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-152.415</u>	<u>-140.718</u>
Resultatdisponering		<u><b>-152.415</b></u>	<u><b>-140.718</b></u>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	20.000.000	20.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		14.011	39.662
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.011</b>	<b>39.662</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>271.843</b>	<b>269.283</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>285.854</b>	<b>308.945</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.285.854</b>	<b>20.308.945</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.044.630	2.197.045
<b>Egenkapital</b>		<b>2.544.630</b>	<b>2.697.045</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.277.449	3.174.709
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.277.449</b>	<b>3.174.709</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.220.774	14.244.440
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.220.774</b>	<b>14.244.440</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		75.000	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.750	45.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		134.251	72.751
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>243.001</b>	<b>192.751</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.463.775</b>	<b>14.437.191</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.285.854</b>	<b>20.308.945</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	576.334	678.887
Andre finansielle omkostninger	3.346	826
	<u>579.680</u>	<u>679.713</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-14.011	-39.662
Regulering af tidl. års skat	102.740	0
	<u>88.729</u>	<u>-39.662</u>
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	16.269.100	16.269.100
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>16.269.100</u>	<u>16.269.100</u>
Opskrivninger primo	3.730.900	3.730.900
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>3.730.900</u>	<u>3.730.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>

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	14.220.774	0	0
	<u>14.220.774</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**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 2020 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: 25-06-2021 kl.: 12:51:47  
Underskrevet med NemID

## Henrik Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-706728932176  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2021 kl.: 12:51:47  
Underskrevet med NemID

## Henrik Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-706728932176  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2021 kl.: 12:51:47  
Underskrevet med NemID

## Carsten Thomsen

---

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af RR Gruppen P/S  
RID: 36115426  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2021 kl.: 11:46:12  
Underskrevet med NemID

## Annelise Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-840115998637  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2021 kl.: 16:12:46  
Underskrevet med NemID

## Stine Brenda Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-791219442831  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2021 kl.: 16:00:32  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e4aa147bmyH242582094