



## Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS

Ahlgade 3 M  
4300 Holbæk

CVR-nr. 26142040

### Årsrapport 2019/20

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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.

Holbæk, den 7. september 2020

### **Direktion**

Niels Georg Breum  
Direktør

Per Flohr Karlsen  
Direktør

**Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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 7. september 2020

**RevisorGården**

**Godkendte Revisorer A/S**

CVR-nr. 19720705

Roland Petersen  
Registreret revisor  
mne17408

## Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS Ahlgade 3 M 4300 Holbæk
CVR-nr.	26142040
Stiftelsesdato	10. juli 2001
Hjemsted	Holbæk
Regnskabsår	1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Niels Georg Breum, Direktør Per Flohr Karlsen, Direktør
<b>Revisor</b>	RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk
Hjemmeside	<a href="http://www.rgh.dk">www.rgh.dk</a>
CVR-nr.	19720705
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Ahlgade 28 4300 Holbæk

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, udlejning og drift af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. 146.987, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 5.574.882, og en egenkapital på kr. 271.987.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driftsomkostninger, salg, administration og tab på debitorer.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### 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 kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

### 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.

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.

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

## Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>284.205</b>	<b>384.401</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		100.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>384.205</b>	<b>384.401</b>
Andre finansielle indtægter		13	0
Finansielle omkostninger	2	-195.427	-200.726
<b>Resultat før skat</b>		<b>188.791</b>	<b>183.675</b>
Skat af årets resultat		-41.804	-40.482
<b>Årets resultat</b>		<b>146.987</b>	<b>143.193</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	143.193
Overført resultat		146.987	0
<b>Resultatdisponering</b>		<b>146.987</b>	<b>143.193</b>

## Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	5.200.000	5.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.200.000</b>	<b>5.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.200.000</b>	<b>5.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	90.453
Tilgodehavende selskabsskat		0	13.632
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>104.085</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>374.882</b>	<b>361.696</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>374.882</b>	<b>465.781</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.574.882</b>	<b>5.565.781</b>

## Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		146.987	0
Udbytte for regnskabsåret		0	143.193
<b>Egenkapital</b>		<b>271.987</b>	<b>268.193</b>
Hensættelser til udskudt skat		376.511	353.451
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>376.511</b>	<b>353.451</b>
Gæld til kreditinstitutter		564.278	721.020
Gæld til associerede virksomheder		800.000	800.000
Selskabsskat		12.744	21.468
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.377.022</b>	<b>1.542.488</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		156.742	158.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.500	21.167
Gæld til associerede virksomheder		2.890.755	2.902.631
Selskabsskat		21.468	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		213.374	72.577
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.503	1.503
Deposita		245.020	245.020
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.549.362</b>	<b>3.401.649</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.926.384</b>	<b>4.944.137</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.574.882</b>	<b>5.565.781</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2

Direktionen modtager ikke vederlag for hvervet i virksomheden.

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	144.931	142.354
Andre finansielle omkostninger	50.496	58.372
	<b>195.427</b>	<b>200.726</b>

**3. Investeringsejendomme**

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 7,0 %. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Ved en forøgelse af afkastkravet til 7,5% vil værdien af ejendomme falde med tkr. 300, hvorimod at en reduktion af afkastkravet til 6,5% vil forøge værdien med tkr. 400.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	564.278	156.742	0
Gæld til associerede virksomheder	800.000	0	800.000
Selskabsskat	12.744	6.000	0
	<b>1.377.022</b>	<b>162.742</b>	<b>800.000</b>

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark t.kr. 721, er der givet pant i ejendommen Ahlgade 3 M i Holbæk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 5.200.

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.

## Per Flohr Karlsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-471792878403  
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2020 kl.: 20:36:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Georg Breum

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-253849501945  
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2020 kl.: 16:05:54  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ove Roland Petersen

---

Som Revisor  
RID: 19318437  
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2020 kl.: 21:15:23  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Georg Breum

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-253849501945  
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2020 kl.: 23:32:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: bcd6661dcgXM2-40610992

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).