

Holbækvej ApS

Rugmarken 27, 3520 Farum

CVR-nr. 35 41 01 04

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2020.

Gitte Holmberg Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Holbækvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 16. marts 2020

Direktion

Gitte Holmberg Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Holbækvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holbækvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Glostrup, den 16. marts 2020

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen

Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holbækvej ApS Rugmarken 27 3520 Farum
	CVR-nr.: 35 41 01 04
	Stiftet: 6. august 2013
	Hjemsted: Furesø Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 6. regnskabsår
Direktion	Gitte Holmberg Madsen
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Danske Bank A/S, Hovedvejen 109, 2600 Glostrup
Modervirksomhed	COCO Invest, Birkerød ApS

Hovedtal

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
Resultatoppgørelse:					
Bruttofortjeneste	292	241	238	178	18
Resultat af ordinær primær drift	1.286	241	2.118	384	18
Finansielle poster, netto	-126	-143	-113	-123	-93
Årets resultat	914	69	1.564	204	-58
Balance:					
Balancesum	3.696	4.122	4.052	2.331	2.001
Egenkapital	2.708	1.794	1.725	161	-43

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 913.868 kr. mod 69.098 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentligt påvirket af salg af en investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holbækvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Holbækvej ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	292.264	241.173
Værdiregulering af investeringsejendomme	993.725	0
Resultat før finansielle poster	1.285.989	241.173
Øvrige finansielle omkostninger	-125.651	-143.289
Resultat før skat	1.160.338	97.884
1 Skat af årets resultat	-246.470	-28.786
Årets resultat	913.868	69.098
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	913.868	69.098
Disponeret i alt	913.868	69.098

Balance 30. september

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>405.000</u>	<u>4.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>405.000</u>	<u>4.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>405.000</u>	<u>4.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	190.000	82.007
	Andre tilgodehavender	<u>509.724</u>	<u>1.840</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>699.724</u>	<u>83.847</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.591.662</u>	<u>37.920</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.291.386</u>	<u>121.767</u>
	Aktiver i alt	<u>3.696.386</u>	<u>4.121.767</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	2.627.712	1.713.844
Egenkapital i alt	2.707.712	1.793.844
Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelser til udskudt skat	72.600	458.850
Hensatte forpligtelser i alt	72.600	458.850
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til kreditinstitutter	0	1.361.611
6 Deposita	18.000	109.534
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.000	1.471.145
6 Kortfristet del af langfristet gæld	0	65.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.000	63.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	175.411	196.728
Gæld til tilknyttede virksomheder	677.913	0
Anden gæld	18.750	73.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	898.074	397.928
Gældsforpligtelser i alt	916.074	1.869.073
Passiver i alt	3.696.386	4.121.767

7 Eventualposter

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	632.720	28.786
Årets regulering af udskudt skat	-386.250	0
	<u>246.470</u>	<u>28.786</u>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2018	1.914.320	1.914.320
Afgang i årets løb	-1.839.320	0
Kostpris 30. september 2019	<u>75.000</u>	<u>1.914.320</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2018	2.085.680	2.085.680
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.755.680	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2019	<u>330.000</u>	<u>2.085.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>405.000</u>	<u>4.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter for boligejendomme lagt til grund: 5,5 %.

Noter

	30/9 2019	30/9 2018		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2018	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2018	1.713.844	1.644.746		
Årets overførte overskud eller underskud	913.868	69.098		
	2.627.712	1.713.844		
5. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2018	458.850	458.850		
Udskudt skat af årets resultat	-386.250	0		
	72.600	458.850		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	72.600	458.850		
	72.600	458.850		
6. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/9 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	0	0	0	0
Deposita	18.000	0	18.000	18.000
	18.000	0	18.000	18.000

Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med COCO Invest, Birkerød ApS, CVR-nr. 32 29 42 78, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattemyndigheden fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.