Revisionsfirmaet
Per Steen Hansen
Registreret revisor · Cand. merc.

Kirkebredegård
Kirkebakke Allé 12-14
2625 Vallensbæk

Telefon +45 22 10 11 02
Telefax +45 43 71 93 01
psh@kirkebredegaard.dk

EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS
Lille Strandvej 18 H, 1. tv.
2900 Hellerup

Årsrapport for 2020/21
(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 5. januar 2022

Ole Pagels
dirigent

CVR-nr. 26 98 60 60

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 5. januar 2022

Direktion

Ole Pagels

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vallensbæk, den 5. januar 2022

Revisionsfirmaet Per Steen Hansen
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 38 12 43 15

Per Steen Hansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne3881

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS Lille Strandvej 18 H, 1. tv. 2900 Hellerup
	Telefon: 40452220
	CVR-nr.: 26 98 60 60
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021 Stiftet: 1. januar 2003
	Hjemsted: Hellerup
Direktion	Ole Pagels
Revisor	Revisionsfirmaet Per Steen Hansen Registreret revisionsfirma Kirkebakke Allé 12 - 14 2625 Vallensbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i erhvervsejendomme til udlejning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.120.925, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.221.643.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets ledelse forventer for det kommende år ingen ændringer i aktiviteten og et resultat ekskl. værdireguleringer på niveau med regnskabsåret 2020/21.

Investeringsejendom, t.kr. 5.000

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkastkrav til 7 %. En ændring i afkastkravet på plus/minus 0,5 % vil medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 335 før skat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i takt med indtjening og periodiseringsprincippet anvendes.

Ejendommens driftsudgifter

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, renholdelse og vedligeholdelse m.v., som ikke dækkes af lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 finansiel 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 under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og / eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger, ved efterfølgende anskaffelser optages disse til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Lejeindtægter		**443.612**	**436.955**
Ejendommens driftsudgifter		14.741	-100.854
Andre eksterne omkostninger		-130.451	-141.403
Bruttoresultat		**327.902**	**194.698**
Finansielle indtægter	1	1.145.911	430.424
Finansielle omkostninger	2	-36.725	-99.298
Resultat før skat		**1.437.088**	**525.824**
Skat af årets resultat	3	-316.163	-115.722
Årets resultat		**1.120.925**	**410.102**
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		1.120.925	410.102
		1.120.925	**410.102**

Balance 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.000.000	5.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	**5.000.000**	**5.000.000**
Anlægsaktiver i alt		**5.000.000**	**5.000.000**
Andre tilgodehavender		11.380	8.474
Selskabsskat		88	10.062
Tilgodehavender		**11.468**	**18.536**
Værdipapirer	5	3.270.849	2.126.762
Værdipapirer		**3.270.849**	**2.126.762**
Likvide beholdninger		**223.814**	**184.941**
Omsætningsaktiver i alt		**3.506.131**	**2.330.239**
Aktiver i alt		**8.506.131**	**7.330.239**

Balance 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.096.643	3.975.717
Egenkapital		**5.221.643**	**4.100.717**
Hensættelse til udskudt skat	6	790.489	766.508
Hensatte forpligtelser i alt		**790.489**	**766.508**
Gæld til realkreditinstitutter		1.776.501	1.921.995
Selskabsskat		292.182	85.740
Langfristede gældsforpligtelser	7	**2.068.683**	**2.007.735**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	145.494	144.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.437	62.565
Anden gæld		227.385	248.354
Kortfristede gældsforpligtelser		**425.316**	**455.279**
Gældsforpligtelser i alt		**2.493.999**	**2.463.014**
Passiver i alt		**8.506.131**	**7.330.239**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	3.975.718	4.100.718
Årets resultat	0	1.120.925	1.120.925
Egenkapital 30. september 2021	**125.000**	**5.096.643**	**5.221.643**

Noter

		2020/21	2019/20
		kr.	kr.
1	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	1.145.911	430.424
		1.145.911	**430.424**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	36.725	99.298
		36.725	**99.298**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	292.182	91.740
	Årets regulering af udskudt skat	23.981	23.982
		316.163	**115.722**

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme
Kostpris 1. oktober 2020	3.590.375
Kostpris 30. september 2021	3.590.375
Værdireguleringer 1. oktober 2020	-1.409.625
Værdireguleringer 30. september 2021	-1.409.625
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	**5.000.000**

Noter

		2020/21	2019/20
		kr.	kr.
5	**Oplysning om dagsværdi**		
	Værdipapir		
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	1.094.183	391.904
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	3.270.849	2.126.762
6	**Hensættelse til udskudt skat**		
	Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2020	766.508	742.526
	Årets regulering af udskudt skat	23.981	23.982
	Hensættelse til udskudt skat 30. september 2021	**790.489**	**766.508**

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.066.355	1.921.995	145.494	1.183.089
Selskabsskat	85.740	292.182	0	0
	2.152.095	**2.214.177**	**145.494**	**1.183.089**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.921 , er der udstedt pantebreve i ejendommen Skelstedet 5, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 5.000.