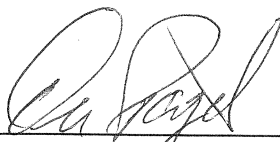


EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS
Lille Strandvej 18 H, 1. tv.
2900 Hellerup

Årsrapport for 2019/20
(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 15. januar 2021



Ole Pagels
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

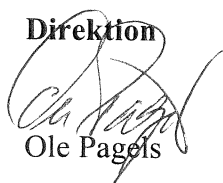
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 15. januar 2021

Direktion

Ole Pagels

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis,.

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 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

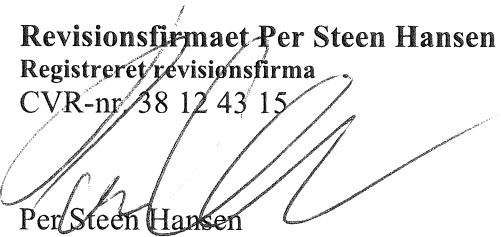
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vallensbæk, den 15. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020

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 2019/20 udviser et overskud på kr. 410.102, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.100.717.

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 2019/20.

Investerings ejendom, t.kr. 5.000

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkastkrav til 6,8 %. En ændring i afkastkravet på plus/minus 0,5 % vil medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 350 før skat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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

Investerings ejendommens 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 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 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

Investerings 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.

Investerings ejendommen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gældsметode 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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Lejeindtægter		436.955	428.164
Ejendommens driftsudgifter		-100.854	8.903
Andre eksterne omkostninger		<u>-141.403</u>	<u>-136.897</u>
Bruttoresultat		194.698	300.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>500.000</u>
Resultat før finansielle poster		194.698	800.170
Finansielle indtægter		430.424	149.825
Finansielle omkostninger	1	<u>-99.298</u>	<u>-58.096</u>
Resultat før skat		525.824	891.899
Skat af årets resultat	2	<u>-115.722</u>	<u>-189.050</u>
Årets resultat		<u>410.102</u>	<u>702.849</u>
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		<u>410.102</u>	<u>702.849</u>
		<u>410.102</u>	<u>702.849</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Andre tilgodehavender		8.474	7.236
Selskabsskat		<u>10.062</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>18.536</u>	<u>7.236</u>
Værdipapirer		<u>2.126.762</u>	<u>1.541.193</u>
Værdipapirer		<u>2.126.762</u>	<u>1.541.193</u>
Likvide beholdninger		<u>184.941</u>	<u>317.436</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.330.239</u>	<u>1.865.865</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.330.239</u></u>	<u><u>6.865.865</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.975.717	3.565.615
Egenkapital	4	<u>4.100.717</u>	<u>3.690.615</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	766.508	742.526
Hensatte forpligtelser i alt		<u>766.508</u>	<u>742.526</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.921.995	1.995.855
Selskabsskat		85.740	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.007.735</u>	<u>1.995.855</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	144.360	143.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.565	17.700
Selskabsskat		0	30.873
Anden gæld		248.354	245.296
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>455.279</u>	<u>436.869</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.463.014</u>	<u>2.432.724</u>
Passiver i alt		<u>7.330.239</u>	<u>6.865.865</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	99.298	58.096
	<u>99.298</u>	<u>58.096</u>
 2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	91.740	44.924
Årets regulering af udskudt skat	23.982	144.126
	<u>115.722</u>	<u>189.050</u>
 3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investeringsej endomme</u>
Kostpris 1. oktober 2019		3.590.375
Kostpris 30. september 2020		3.590.375
Værdireguleringer 1. oktober 2019		-1.409.625
Værdireguleringer 30. september 2020		-1.409.625
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>5.000.000</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	3.565.615	3.690.615
Årets resultat	0	410.102	410.102
Egenkapital 30. september 2020	125.000	3.975.717	4.100.717

5 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2019	742.526	598.400
Årets regulering af udskudt skat	23.982	144.126
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2020	766.508	742.526

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.138.855	2.066.355	144.360	1.333.128
Selskabsskat	0	85.740	0	0
	2.138.855	2.152.095	144.360	1.333.128

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.066 , er der udstedt pantebreve i ejendommen Skelstedet 5, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 5.000.