

# **EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS**

Høveltevej 78  
3460 Birkerød

Årsrapport  
1. juli 2020 - 30. juni 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**23/11/2021**

---

**Carsten Baagøe Schou**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET AF 13.2.1996 ApS  
Høveltevej 78  
3460 Birkerød  
e-mailadresse: carsten.baagoe@bsaccounting.dk  
CVR-nr: 19117790  
Regnskabsår: 01/07/2020 - 30/06/2021

**Revisor** ADDERE REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Galoche Alle 6  
4600 Køge  
DK Danmark  
CVR-nr: 34589992  
P-enhed: 1017714046

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2020 - 30. juni 2021 for EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 23/11/2021

**Direktion**

Carsten Baagøe Schou

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 13.2.1996 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 regnskabet

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 for 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.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

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.

Køge, 23/11/2021

Brian Hildskov Hansen , mne31474  
Statsautoriseret revisor  
ADDERE REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 34589992

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommene beliggende Ryttermarken 8-10 i Farum.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2019/2020 er et overskud på tkr. 710, hvilket anses for acceptabelt. Ejendommenes driftsresultat udgør tkr. 983, hvilket er på niveau med det forventede.

Selskabets egenkapital udgør pr. 30/6 2021 tkr. 16.598.

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2021/2022.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomsportefølje er indregnet til skønnet dagsværdi. Regnskabsprincipper, som tager udgangspunkt i regnskabsmæssige skøn, er underlagt usikkerhed.

Målingsmetoderne er angivet under anvendt regnskabspraksis.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommene er optaget til dagsværdien, baseret på forsigtige skøn og forudsætninger.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. I henhold til Årsregnskabslovens § 32 vises nettoomsætningen ikke i årsregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 af- 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

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår nettoomsætningen i form af huslejeindtægter der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejerens betaling af afskrivninger på ejendommenes varmeinstallation.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Endvidere fratrækkes andre eksterne omkostninger i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger vedrører øvrige administrative omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende lån i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### **Investeringsjendomme**

Selskabets grund og bygninger er indregnet til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for blandede lager- og kontorejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejes bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes ejendommene divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

I tilfælde af tomgang i ejendommen, indregnes tomgangen til en skønnet markedsleje og indgår derved i beregningsgrundlaget for beregning af dagsværdien. I den beregnede dagsværdi modregnes 1 års tomgangslejes, som skønnes som den forventede liggetid inden udlejning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

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

### **Skyldig skat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>983.394</b>	<b>1.544.255</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>983.394</b>	<b>1.544.255</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-600.000
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-73.111	-92.941
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>910.283</b>	<b>851.314</b>
Skat af årets resultat	1	-200.000	-187.000
<b>Årets resultat</b>		<b>710.283</b>	<b>664.314</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		710.283	664.314
<b>I alt</b>		<b>710.283</b>	<b>664.314</b>

## Balance 30. juni 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		27.000.000	27.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.000.000</b>	<b>27.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.000.000</b>	<b>27.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Andre tilgodehavender		34.723	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>34.723</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		713.585	457.644
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>748.308</b>	<b>457.644</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>27.748.308</b>	<b>27.457.644</b>

## Balance 30. juni 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		4.200.000	4.200.000
Overført resultat		12.398.084	11.687.798
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>16.598.084</b>	<b>15.887.798</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.977.000	4.777.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.977.000</b>	<b>4.777.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.311.902	4.810.134
Deposita		272.691	592.568
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>4.584.593</b>	<b>5.402.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter		498.127	476.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.337	122
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.079.167	913.397
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.588.631</b>	<b>1.390.144</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.173.224</b>	<b>6.792.846</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>27.748.308</b>	<b>27.457.644</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	200.000	187.000
	<u>200.000</u>	<u>187.000</u>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.810.029	498.127	4.311.902	2.456.415
Deposita	272.691	0	272.691	272.691
	<u>5.082.720</u>	<u>498.127</u>	<u>4.584.593</u>	<u>2.729.106</u>

### 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til skønnet dagsværdi på balancedagen. Det valgte regnskabsprincip er baseret på skøn og medfører derfor usikkerheder som følge af de valgte forudsætninger. Der henvises til yderligere omtale i note nr. 3.

Under anvendt regnskabspraksis er der redegjort for den metodik, som er anvendt ved skøn af dagsværdi.

Dagsværdien er baseret på et skønnet afkastkrav på 7,5 % forudsat at ejendommen er fuldt udlejet.

På statutidspunktet er ca. 25% af ejendommen udlejet, men der pågår realitetsforhandlinger om en udlejning af hele ejendommen nr. 8.

Den ledige del af ejendommen forventes helt eller delvist udlejet indenfor en kortere årrække.

Det er ledelsens vurdering, at investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi på balancedagen.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på tkr. 20.000 og ejerpantebrev på tkr. 8.950 der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på tkr. 27.000. Begge er deponeret til sikkerhed for prioritetsgæld og bankengagement.

Ejerpantebrev på tkr. 3.050 der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme er i selskabets besiddelse.

## 6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme til dagsværdi udgør pr. 30/6 2021 kr. 27.000.000. Dagsværdiregulering i året udgør kr. 0.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2020/21

0