

ÅRSRAPPORT

1. oktober 2020 - 30. september 2021

EJENDOMSSELSKABET MAJ-BYG 76 A/S

**Mågevej 26
2680 Solrød Strand**

**CVR-nr. 56 43 40 11
45. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
10. januar 2022

Preben Verner Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	11
Balance pr. 30. september 2021	12-13
Noter	14

Selskabet:

Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S
Mågevej 26
2680 Solrød Strand

Direktion:

Preben Verner Nelsen

Bestyrelse:

Henning Hansen
Vibeke Sandby Hansen
Preben Verner Nielsen
Jenny Margrethe Nielsen

Pengeinstitut:

Danske Bank
Hovedgaden 109
2600 Glostrup

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020/21 for Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det indstilles til den ordinære generalforsamling, at årsregnskabet for 2021/22 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Solrød Strand, den 10. januar 2022.

Direktionen:

Preben Verner Nelsen

Bestyrelsen:

Henning Hansen
(formand)

Vibeke Sandby Hansen

Preben Verner Nielsen

Jenny Margrethe Nielsen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S.**Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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.
- 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat:

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.

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til kapitalejer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 10. januar 2022.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15013

Væsentligste aktiviteter:

Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S' væsentligste aktiviteter er køb og salg af ejendomme, administration og udlejning af disse samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN:**Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

Ejendomsomkostninger:

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster:

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

AKTIVER:**Materielle anlægsaktiver:**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien udgør kr. 0, da bygninger er beliggende på lejet grund.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	0%

Småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

PASSIVER:**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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat:

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%.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

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

Note	2020/21	2019/20
BRUTTOFORTJENESTE	246.014	311.735
Afskrivninger	-220.009	-220.009
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	26.005	91.726
Finansielle omkostninger	-45.879	-52.718
RESULTAT FØR SKAT	-19.874	39.008
Skat af årets resultat	3.819	-9.017
ÅRETS RESULTAT	-16.055	29.991
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	30.000
Overført overskud	-16.055	-9
DISPONERET I ALT	-16.055	29.991

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021
AKTIVER

12

<u>Note</u>	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
1 Grunde og bygninger	827.333	1.047.342
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	827.333	1.047.342
ANLÆGSAKTIVER	827.333	1.047.342
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.538
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	30.000	0
TILGODEHAVENDER	30.000	10.538
LIKVIDE BEHOLDNINGER	410.415	535.352
OMSÆTNINGSAKTIVER	440.415	545.890
AKTIVER I ALT	1.267.748	1.593.232

Note	30/9 2021	30/9 2020
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud	-14.108	1.947
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	30.000
EGENKAPITAL	485.892	531.947
Hensættelse til udskudt skat	32.971	62.970
HENSATTE FORPLIGTELSER	32.971	62.970
2 Realkreditinstitutter	312.978	490.980
Selskabsskat	20.180	34.018
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	333.158	524.998
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	178.000	176.500
Selskabsskat	29.250	21.240
Anden gæld	208.478	275.578
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	415.728	473.318
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	748.886	998.316
PASSIVER I ALT	1.267.748	1.593.232

- 1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
3 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 490.978 er deponeret skadesløsbrev på kr. 10.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør kr. 827.333.

<u>2 Realkreditinstitutter</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	178.000	176.500
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	0	0

3 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabets ejendom er beliggende på en lejet grund. Lejeaftalen løber frem til 2036 hvorefter udlejer overtager de på grunden opførte bygninger og anlæg. Udlejer har ved udløb af lejeaftalen mulighed for at kræve nedrivning af bygninger og anlæg på grunden, og omkostningen hertil vil i så fald blive pålagt selskabet. Det er på nuværende tidspunkt usikkert om udlejer vil gøre brug af muligheden for at kræve nedrivning af opførte bygninger og anlæg, samt hvad omkostningerne hertil vil udgøre.

Virksomhedens samlede eventualforpligtelser udgør ca. kr. 1.200.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.133.xxx.xxx

2022-01-10 16:58:04 UTC

NEM ID 

Vibeke Sandby Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-197969925478

IP: 188.181.xxx.xxx

2022-01-11 13:10:31 UTC

NEM ID 

Henning Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-181050874474

IP: 188.181.xxx.xxx

2022-01-11 13:15:02 UTC

NEM ID 

Jenny Margrethe Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-105187141257

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-01-12 13:44:06 UTC

NEM ID 

Preben Verner Nielsen

Direktør, bestyrelsesmedlem og dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Maj-Byg 76 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-867213866405

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-01-12 13:45:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2U1DU-NHF2U-Y3F4S-MPG7S-W5EZG-TEK8Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>