

# Metellus Ejendomme ApS

Rungsted Strandvej 86, 2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr. 10 15 51 50

## Årsrapport for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.11.21

Erik Metellus Christensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Metellus Ejendomme ApS  
c/o Erik Metellus Christensen  
Rungsted Strandvej 86  
2960 Rungsted Kyst

Hjemsted: Hørsholm  
CVR-nr.: 10 15 51 50  
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

---

**Direktion**

---

Erik Metellus Christensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21 for Metellus Ejendomme 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. 31.05.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 11. november 2021

**Direktionen**

Erik Metellus Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Metellus Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Metellus Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Holstebro, den 11. november 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-134.622</b>	<b>-81.989</b>
2	Personaleomkostninger	-416.365	-622.805
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-550.987</b>	<b>-704.794</b>
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	8.647.655	7.883.119
4	Andre finansielle indtægter	1.463.574	746.126
5	Andre finansielle omkostninger	-300.741	-251.656
	<b>Resultat før skat</b>	<b>9.259.501</b>	<b>7.672.795</b>
	Skat af årets resultat	-141.339	45.187
	<b>Årets resultat</b>	<b>9.118.162</b>	<b>7.717.982</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.647.655	3.633.119
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	188.334	1.684.332
Forslag til udbytte for regnskabsåret	190.667	0
Overført resultat	5.091.506	2.400.531
<b>I alt</b>	<b>9.118.162</b>	<b>7.717.982</b>

<b>AKTIVER</b>		31.05.21	31.05.20
		DKK	DKK
Note			
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	59.731.235	46.777.727
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.731.235</b>	<b>46.777.727</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.731.235</b>	<b>46.777.727</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	31.997.345	11.340.878
	Udskudt skatteaktiv	0	35.600
	Tilgodehavende selskabsskat	0	27.147
	Andre tilgodehavender	2.431.521	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>34.428.866</b>	<b>11.403.625</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.355.325	3.877.205
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>4.355.325</b>	<b>3.877.205</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.343.034</b>	<b>29.998.088</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>56.127.225</b>	<b>45.278.918</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>115.858.460</b>	<b>92.056.645</b>



<b>PASSIVER</b>		31.05.21	31.05.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	50.322.882	46.675.227
	Overført resultat	44.477.947	39.386.441
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	190.667	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>95.116.496</b>	<b>86.186.668</b>
7	Anden gæld	9.336.268	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.336.268</b>	<b>0</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.067.387	1.978.524
	Selskabsskat	66.295	0
	Anden gæld	9.272.014	3.891.453
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.405.696</b>	<b>5.869.977</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.741.964</b>	<b>5.869.977</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>115.858.460</b>	<b>92.056.645</b>

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.06.19 - 31.05.20				
Saldo pr. 01.06.19	125.000	43.042.108	36.985.910	500.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.684.332	0
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.633.119	4.084.863	0
Saldo pr. 31.05.20	125.000	46.675.227	39.386.441	0
Egenkapitalopgørelse for 01.06.20 - 31.05.21				
Saldo pr. 01.06.20	125.000	46.675.227	39.386.441	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-188.334	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.647.655	5.279.840	190.667
Saldo pr. 31.05.21	125.000	50.322.882	44.477.947	190.667

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i handel og investering og dermed beslægtet virksomhed.

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	406.103	620.575
Andre omkostninger til social sikring	662	630
Andre personaleomkostninger	9.600	1.600
I alt	416.365	622.805
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Resultatandele fra associerede virksomheder	7.477.655	7.883.119
Eliminering af interne gevinster og tab	1.170.000	0
I alt	8.647.655	7.883.119

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK

#### 4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra associerede virksomheder	506.517	526.139
Renteindtægter i øvrigt	102.069	76.663
Valutakursreguleringer	63.827	39.534
Øvrige finansielle indtægter	791.161	103.790
I alt	1.463.574	746.126

#### 5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.863	44.262
Renteomkostninger i øvrigt	259.878	23.436
Øvrige finansielle omkostninger	0	183.958
Øvrige finansielle omkostninger	259.878	207.394
I alt	300.741	251.656

**6. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris pr. 01.06.20		102.500
Tilgang i året		9.305.853
Kostpris pr. 31.05.21		9.408.353
Opskrivninger pr. 01.06.20		46.675.227
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed		1.170.000
Årets resultat fra kapitalandele		7.477.655
Udbytte relateret til kapitalandele		-5.000.000
Opskrivninger pr. 31.05.21		50.322.882
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.21		59.731.235
Negative forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi		1.170.000
Navn og hjemsted:	Ejerandel	Indregnet værdi DKK
Associerede virksomheder:		
Kildegården Invest Holding ApS, Hørsholm	50%	49.255.382
CFR 107 ApS*, Fredensborg	50%	10.455.853
VSV 12 ApS**, Fredensborg	50%	20.000

\* CFR 107 ApS er indregnet til indre værdi pr. 30.09.20.

\*\* VSV 12 ApS er indregnet til kostpris, idet årsregnskabet for selskabets første regnskabsår endnu ikke er aflagt (statusdag er 30.09.21).

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.21
Anden gæld	9.285.853	9.336.268
I alt	9.285.853	9.336.268

**8. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.21	4.355.324	4.355.324
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	571.896	571.896

**9. Eventualforpligtelser***Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 5.000.

**9. Eventualforpligtelser** - fortsat -*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 107 på balancedagen, hvoraf t.DKK 100 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til kreditinstitutter t.DKK 5.000 har selskabet overfor kreditinstitut deponeret kapitalandele i den tilknyttede virksomhed VSV12 ApS.

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.



## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Ved erhvervelse af associerede virksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoaktiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventuel forpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsestidspunktet og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.