



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringsstedvej 61, 4300 Holbæk  
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 7230 13 10  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 457188918

## Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS

Bakkekammen 19

4300 Holbæk

CVR-nr. 17264230

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*13/5-2020*

  
Marianne Berggreen Jonstrup Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.


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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. maj 2020

### Direktion




Marianne Berggreen  
Jonstrup-Andersen  
Direktør

### Bestyrelse



Annie-Margrethe Billesbølle



Marianne Berggreen  
Jonstrup-Andersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Vi er ikke uafhængige i forhold til erklæringsafgivelsen.

Holbæk, den 13. maj 2020

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Registreret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177



Vibeke Hundevad  
Partner, registreret revisor  
mne28752

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS Bakkekammen 19 4300 Holbæk
Telefon	59278280
CVR-nr.	17264230
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Annie-Margrethe Billesbølle Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen, Direktør
<b>Direktion</b>	Marianne Berggreen Jonstrup-Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk CVR-nr.: 33771177

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom og værdipapirer eller hermed beslægtet virksomhed samt udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 28/12 2001 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter køb med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	27%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udbytte

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>774.111</b>	<b>763.244</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-97.194	-97.194
<b>Driftsresultat</b>		<b>676.917</b>	<b>666.050</b>
Finansielle omkostninger		-117.179	-107.437
<b>Resultat før skat</b>		<b>559.738</b>	<b>558.613</b>
Skat af årets resultat	1	-145.310	-144.562
<b>Årets resultat</b>		<b>414.428</b>	<b>414.051</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		400.000	800.000
Overført resultat		14.428	-385.949
<b>Resultatdisponering</b>		<b>414.428</b>	<b>414.051</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.825.941	4.923.135
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.825.941</u>	<u>4.923.135</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.825.941</u>	<u>4.923.135</u>
Andre tilgodehavender		36.000	0
Periodeafgrænsningsposter		9.753	10.386
<b>Tilgodehavender</b>		<u>45.753</u>	<u>10.386</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>572.448</u>	<u>988.488</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>618.201</u>	<u>998.874</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.444.142</u>	<u>5.922.009</u>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.550.979	1.536.553
Udbytte for regnskabsåret		400.000	800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.150.979</b>	<b>2.536.553</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.746.790	2.881.650
Ansvarlig lånekapital		75.841	44.821
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.822.631</b>	<b>2.926.471</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		149.000	146.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35.000
Selskabsskat		87.310	86.562
Anden gæld		199.222	191.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>470.532</b>	<b>458.985</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.293.163</b>	<b>3.385.456</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.444.142</b>	<b>5.922.009</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	145.310	144.562
	<u>145.310</u>	<u>144.562</u>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.746.790	149.000	2.200.538
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	75.841	0	0
	<u>2.822.631</u>	<u>149.000</u>	<u>2.200.538</u>

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der tinglyst ejerpantebrev med nom. DKK 325.000 i ejendommen beliggende Chr. F Jensens vej 2, 4450 Jyderup.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der tinglyst realkreditpantebrev med nom. TDKK 4.847 i ejendommene beliggende Chr. F Jensens vej 2, Drivsåvej 19, 24 og 29, 4450 Jyderup.

Ejendommene er i årsrapporten indregnet til TDKK 3.619.