



ApS KBIL 38 NR. 1973

Maglebjergvej 16
3200 Helsingø
CVR-nr. 18 70 49 43

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2021

Søren Søndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for ApS KBIL 38 NR. 1973.

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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Helsinge, den 5. februar 2021

Direktion

Søren Søndergaard

Bestyrelse

Birthe Søndergaard

Søren Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i ApS KBIL 38 NR. 1973

Vi har opstillet årsrapporten for ApS KBIL 38 NR. 1973 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 5. februar 2021

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Anders Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34550

Selskabsoplysninger

Selskabet	ApS KBIL 38 NR. 1973 Maglebjergvej 16 3200 Helsingør
	CVR-nr.: 18 70 49 43
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 1. august 1995
	Hjemsted: Gribskov
Bestyrelse	Birthe Søndergaard Søren Søndergaard
Direktion	Søren Søndergaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af lokaler.

Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 253.642, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.940.281.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KBIL 38 NR. 1973 for 2018 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 sidste år.

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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		228.127	199
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>75.000</u>	<u>30</u>
Resultat før finansielle poster		303.127	229
Finansielle indtægter	2	22.262	26
Finansielle omkostninger	3	<u>-32.653</u>	<u>-31</u>
Resultat før skat		292.736	224
Skat af årets resultat	4	<u>-39.094</u>	<u>-50</u>
Årets resultat		<u>253.642</u>	<u>174</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>253.642</u>	<u>174</u>
		<u>253.642</u>	<u>174</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	3.400.000	3.325
Materielle anlægsaktiver		3.400.000	3.325
Andre tilgodehavender		428.104	514
Finansielle anlægsaktiver		428.104	514
Anlægsaktiver i alt		3.828.104	3.839
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.166	0
Andre tilgodehavender		96.335	86
Tilgodehavender		106.501	86
Likvide beholdninger		473.037	113
Omsætningsaktiver i alt		579.538	199
Aktiver i alt		4.407.642	4.038

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		1.740.281	1.486
Egenkapital		1.940.281	1.686
Hensættelse til udskudt skat		459.032	468
Hensatte forpligtelser i alt		459.032	468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.821.935	1.716
Selskabsskat		47.894	43
Anden gæld		131.500	118
Kortfristede gældsforpligtelser		2.008.329	1.884
Gældsforpligtelser i alt		2.008.329	1.884
Passiver i alt		4.407.642	4.038
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	1.486.639	1.686.639
Årets resultat	0	253.642	253.642
Egenkapital 31. december 2020	200.000	1.740.281	1.940.281

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>22.262</u>	<u>26</u>
	<u>22.262</u>	<u>26</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.404	31
Andre finansielle omkostninger	<u>2.249</u>	<u>0</u>
	<u>32.653</u>	<u>31</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	47.894	43
Årets regulering af udskudt skat	<u>-8.800</u>	<u>7</u>
	<u>39.094</u>	<u>50</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	1.293.574
Kostpris 31. december 2020	1.293.574
Værdireguleringer 1. januar 2020	2.146.426
Årets værdireguleringer	-40.000
Værdireguleringer 31. december 2020	2.106.426
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	3.400.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	3.649.778	3.400.000	3.178.839
Ændring i dagsværdi	249.778	0	-221.161

Noter

6 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger.

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.”

Søren Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-566994054085

IP: 80.164.xxx.xxx

2021-02-08 08:23:02Z

NEM ID 

Søren Søndergaard

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-566994054085

IP: 80.164.xxx.xxx

2021-02-08 08:23:02Z

NEM ID 

Birthe Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-740863593525

IP: 80.164.xxx.xxx

2021-02-08 08:34:17Z

NEM ID 

Anders Pedersen - 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294825322407

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-02-08 08:40:29Z

NEM ID 

Søren Søndergaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-566994054085

IP: 80.164.xxx.xxx

2021-02-08 08:59:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UN6M4-BOVOT-OQ18Q-XZDEH-P5CYW-8I4EQ

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>