

# Ejendomsselskabet af 28.12.1998 ApS

c/o Mary-Ann Lee, Strandgade 44C, 1. th., 1401 København K

CVR-nr. 21 44 46 85

## Årsrapport

**1. juni 2019 - 31. maj 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. oktober 2020.

---

Mary-Ann Lee  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 for Ejendomsselskabet af 28.12.1998 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. oktober 2020

**Direktion**

Mary-Ann Lee

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 28.12.1998 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 28.12.1998 ApS for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 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 Etiske 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 opstillingen 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.

København, den 5. oktober 2020

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 28.12.1998 ApS c/o Mary-Ann Lee Strandgade 44C, 1. th. 1401 København K
	CVR-nr.: 21 44 46 85
	Stiftet: 28. december 1998
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Direktion</b>	Mary-Ann Lee
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Associeret virksomhed</b>	Vbro ApS, ApS, København

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive investeringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.668.906 mod -26.044 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

## Resultatopgørelse

Note	1/6 2019 - 31/5 2020	1/1 2018 - 31/5 2019
Andre eksterne omkostninger	-14.256	-12.309
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-14.256</b>	<b>-12.309</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-18.928
1 Andre driftsomkostninger	-1.687.750	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.702.006</b>	<b>-31.237</b>
Andre finansielle indtægter	33.100	5.218
Øvrige finansielle omkostninger	0	-25
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.668.906</b>	<b>-26.044</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.668.906</b>	<b>-26.044</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	105.800
Udbytte for regnskabsåret	200.000	108.000
Disponeret fra overført resultat	-1.868.906	-239.844
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.668.906</b>	<b>-26.044</b>

## Balance 31. maj

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>4.037.750</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>4.037.750</u>
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>4.037.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	858.500	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.524.600</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.383.100</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>23.093</u>	<u>150.849</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.406.193</u></b>	<b><u>150.849</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.416.193</u></b>	<b><u>4.188.599</u></b>



## Balance 31. maj

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	2.076.693	3.945.599
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	108.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.401.693</u></b>	<b><u>4.178.599</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	8.000
	Anden gæld	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.500</u>	<u>10.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.500</u></b>	<b><u>10.000</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.416.193</u></b>	<b><u>4.188.599</u></b>

## Noter

	1/6 2019 - 31/5 2020	1/1 2018 - 31/5 2019
<b>1. Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	1.687.750	0
	<b>1.687.750</b>	<b>0</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juni 2019	4.094.534	4.094.534
Afgang i årets løb	-4.094.534	0
<b>Kostpris 31. maj 2020</b>	<b>0</b>	<b>4.094.534</b>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2019	-56.784	-37.856
Årets afskrivninger	0	-18.928
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	56.784	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2020</b>	<b>0</b>	<b>-56.784</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020</b>	<b>0</b>	<b>4.037.750</b>
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	10.000	0
<b>Kostpris 31. maj 2020</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssels- skabet af 28.12.1998 ApS
Vbro ApS, København	20 %	-13.874	11.789	10.000
		<b>-13.874</b>	<b>11.789</b>	<b>10.000</b>

## Noter

---

	<u>31/5 2020</u>	<u>31/5 2019</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juni 2019	3.945.599	4.185.443
Årets overførte overskud eller underskud	-1.868.906	-239.844
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-105.800
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>105.800</u>
	<b><u>2.076.693</u></b>	<b><u>3.945.599</u></b>
 <b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juni 2019	108.000	0
Udloddet udbytte	-108.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>108.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>108.000</u></b>

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 28.12.1998 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs lovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet de klareres.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **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 den ordinære generalforsamling (dekларationstidspunktet).

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# 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.”

## Mary-Ann Lee

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-233558821086

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-10-21 13:37:34Z

NEM ID 

## Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Buus Jensen I/S Statsautoriserede Revisorer

Serienummer: CVR:16119040-RID:1252050666365

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-10-21 13:41:50Z

NEM ID 

## Mary-Ann Lee

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-233558821086

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-10-21 13:45:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WEU32-VPJKD-8SBD2-DTJDB-YZC6Y-8CVJV

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 tidsstempelt 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>