

## Ejendoms-ApS af 30. september 1964

c/o Bent Michael Nielsen  
Dragevej 13  
4040 Jyllinge

CVR-nr. 24296628

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Hørsholm* den *27/8-2018*



Bent Michael Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## **Ejendoms-ApS af 30. september 1964**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendoms-ApS af 30. september 1964 c/o Bent Michael Nielsen Dragevej 13 4040 Jyllinge
<b>CVR-nr.</b>	24296628
<b>Stiftelsesdato</b>	14. december 1975
<b>Hjemsted</b>	Roskilde
<b>Regnskabsår</b>	1. maj 2018 - 30. april 2019
<b>Direktion</b>	Bent Michael Nielsen Flemming Kim Nielsen
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm
<b>CVR-nr.</b>	39463113

## Ejendoms-ApS af 30. september 1964

### Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Ejendoms-ApS af 30. september 1964.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyllinge, den 12. september 2019

#### Direktion



Bent Michael Nielsen



Flemming Kim Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendoms-ApS af 30. september 1964

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms-ApS af 30. september 1964 for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Hørsholm, den 12. september 2019

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113



Michel Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne31406

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 udviser et resultat på kr. 134.508, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en balancesum på kr. 1.712.426, og en egenkapital på kr. 282.379.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendoms-ApS af 30. september 1964 for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning, huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægten vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 8% baseret på anderkendte mæglers vurdering af afkastsats
- Forventet general tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 200-250 kr./kvm.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter bankindestående.

### Egenkapital

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

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 skatteaktiver 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.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Ejendoms-ApS af 30. september 1964

### Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>203.343</b>	<b>114.726</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>203.343</b>	<b>114.726</b>
Andre finansielle omkostninger	2	-30.915	-4.345
<b>Resultat før skat</b>		<b>172.428</b>	<b>110.381</b>
Skat af årets resultat	3	-37.920	176.903
<b>Årets resultat</b>		<b>134.508</b>	<b>287.284</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		134.000	1.200.000
Overført resultat		508	-912.716
<b>Resultatdisponering</b>		<b>134.508</b>	<b>287.284</b>

Ejendoms-ApS af 30. september 1964

Balance 30. april 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	1.700.000	1.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
Likvide beholdninger		12.426	7.646
Omsætningsaktiver		12.426	7.646
<b>Aktiver</b>		<b>1.712.426</b>	<b>1.707.646</b>

## Balance 30. april 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	23.379	22.871
Udbytte for regnskabsåret	7	134.000	1.200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>282.379</b>	<b>1.347.871</b>
Hensættelser til udskudt skat		114.052	112.278
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>114.052</b>	<b>112.278</b>
Anden gæld		67.430	71.910
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>67.430</b>	<b>71.910</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.060	47.350
Gæld til associerede virksomheder		1.162.168	89.764
Selskabsskat		28.146	15.616
Periodeafgrænsningsposter		28.191	22.857
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.248.565</b>	<b>175.587</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.315.995</b>	<b>247.497</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.712.426</b>	<b>1.707.646</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsperioden ikke haft andre ansatte end direktionen, som ikke har modtaget vederlag.		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter skat	10	348
Renter associerede virksomheder	30.905	3.993
Andre finansielle omkostninger	0	4
<b>I alt</b>	<b>30.915</b>	<b>4.345</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	36.146	22.616
Regulering af udskudt skat	1.774	-199.519
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>37.920</b>	<b>-176.903</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	785.040	785.040
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>785.040</b>	<b>785.040</b>
Opskrivninger primo	914.960	914.960
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>914.960</b>	<b>914.960</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	22.871	935.587
Årets tilgang	508	-912.716
<b>Saldo ultimo</b>	<b>23.379</b>	<b>22.871</b>



## Noter

	2018/19	2017/18
<b>7. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	1.200.000	100.000
Årets tilgang	134.000	-100.000
Årets afgang	-1.200.000	1.200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>134.000</b>	<b>1.200.000</b>

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 439.880, der giver pant i materielle anlægsaktiver med bogført værdi kr. 1.700.000.