



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

ERHVERV SJÆLLAND APS
DRONNING MARGRETHES VEJ 25C, 4000 ROSKILDE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2022

Torben Engholm

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | ERHVERV SJÆLLAND ApS Dronning Margrethes Vej 25C 4000 Roskilde |
| | CVR-nr.: 26 91 90 02 Stiftet: 20. november 2002 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Marcus Engholm Torben Engholm Jette Pedersen |
| Direktion | Torben Engholm |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde |
| Pengeinstitut | Danske Bank |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for ERHVERV SJÆLLAND 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29. juni 2022

Direktion:

Torben Engholm

Bestyrelse:

Marcus Engholm

Torben Engholm

Jette Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i ERHVERV SJÆLLAND ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ERHVERV SJÆLLAND ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Roskilde, den 29. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsvirksomhed, herunder anden finansiel virksomhed og at udøve enhver efter bestyrelsens skøn hermed forbunden virksomhed i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat lever op til ledelsens forventninger og anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 732.369 | 607.532 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -500.027 | -479.751 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -86.494 | -88.169 |
| DRIFTSRESULTAT | | 145.848 | 39.612 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -60.344 | -809.802 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 85.504 | -770.190 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -16.626 | 169.344 |
| ÅRETS RESULTAT | | 68.878 | -600.846 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 56.500 |
| Overført resultat..... | | 68.878 | -657.346 |
| I ALT | | 68.878 | -600.846 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 17.628.757 | 20.150.757 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 17.628.757 | 20.150.757 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 17.628.757 | 20.150.757 |
| Andre tilgodehavender..... | | 33.937 | 19.910 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 76.486 | 135.486 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 2.276 | 27.948 |
| Tilgodehavender..... | | 112.699 | 183.344 |
| Likvide beholdninger..... | | 134.129 | 537.204 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 246.828 | 720.548 |
| AKTIVER..... | | 17.875.585 | 20.871.305 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital..... | | 1.010.000 | 1.010.000 |
| Overført resultat..... | | 15.551.947 | 15.483.069 |
| Forslag til udbytte..... | | 0 | 56.500 |
| EGENKAPITAL..... | | 16.561.947 | 16.549.569 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 192.812 | 176.186 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 192.812 | 176.186 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 266.340 | 266.340 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 266.340 | 266.340 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 32.000 | 53.188 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 782.986 | 3.722.986 |
| Anden gæld..... | | 39.500 | 103.036 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 854.486 | 3.879.210 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 1.120.826 | 4.145.550 |
| PASSIVER..... | | 17.875.585 | 20.871.305 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte | I alt |
|---|----------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 1.010.000 | 15.483.069 | 56.500 | 16.549.569 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 68.878 | | 68.878 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | -56.500 | -56.500 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 1.010.000 | 15.551.947 | 0 | 16.561.947 |

NOTER

| | | | Note |
|---|----------------|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Løn og gager..... | 495.000 | 471.276 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 0 | 2.574 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 5.027 | 5.901 | |
| | 500.027 | 479.751 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 16.626 | -169.344 | |
| | 16.626 | -169.344 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | | 18.581.347 | |
| Afgang..... | | -2.522.000 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | | 16.059.347 | |
| Opskrivninger 1. januar 2021..... | | 1.569.410 | |
| Opskrivninger 31. december 2021..... | | 1.569.410 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | | 17.628.757 | |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | | 16.059.347 | |
| <i>Dagsværdi for boligejendomme</i> | | | |
| <p>Boligejendomme består af en udlejningsejendom beliggende centralt i Roskilde, som blev anskaffet i 2020. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 335 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 850 kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 120 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 3,0 - 3,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Roskilde.</p> | | | |
| <i>Dagsværdi for erhvervsejendom</i> | | | |
| <p>Erhvervsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende centralt i Roskilde, som blev anskaffet i 2006. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 375 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.050 kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 77 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 5,0 - 5,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Roskilde.</p> | | | |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| Materielle anlægsaktiver (fortsat) | | | | | 3 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 31/12 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2020 gæld i alt | |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | 266.340 | 0 | 0 | 266.340 | |
| | 266.340 | 0 | 0 | 266.340 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 5 |
| Der er ingen eventualposter i selskabet. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 6 |
| Der er stillet sikkerhed overfor ejerforening med 41 tkr. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ERHVERV SJÆLLAND ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.