



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 18  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ERHVERV SJÆLLAND APS**  
**DRONNING MARGRETHES VEJ 25C, 4000 ROSKILDE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2021

---

Torben Engholm

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ERHVERV SJÆLLAND ApS Dronning Margrethes Vej 25C 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 26 91 90 02 Stiftet: 20. november 2002 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Marcus Engholm Torben Engholm Jette Pedersen
<b>Direktion</b>	Torben Engholm
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 16. juni 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 16. juni 2021

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 er påvirket af, at selskabet i året har afviklet sin mæglerforretning og realiseret værdipapirbeholdning i forbindelse med erhvervelse af en boligejendom. 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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>607.532</b>	<b>1.334.135</b>
Personaleomkostninger.....	1	-479.751	-617.015
Andre driftsomkostninger.....		-88.169	-60.212
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	1.569.410
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>39.612</b>	<b>2.226.318</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	2.165.070
Andre finansielle omkostninger.....		-809.802	-4.131
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-770.190</b>	<b>4.387.257</b>
Skat af årets resultat.....	2	169.344	-966.054
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-600.846</b>	<b>3.421.203</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		56.500	55.300
Overført resultat.....		-657.346	3.365.903
<b>I ALT</b> .....		<b>-600.846</b>	<b>3.421.203</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		20.150.757	7.071.007
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>20.150.757</b>	<b>7.071.007</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.150.757</b>	<b>7.071.007</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	54.075
Andre tilgodehavender.....		19.910	2.605
Tilgodehavende selskabsskat.....		135.486	88.800
Periodeafgrænsningsposter.....		27.948	1.183
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>183.344</b>	<b>146.663</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	6.919.122
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>6.919.122</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>537.204</b>	<b>3.791.548</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>720.548</b>	<b>10.857.333</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.871.305</b>	<b>17.928.340</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		1.010.000	1.010.000
Overført resultat.....		15.483.069	16.140.415
Forslag til udbytte.....		56.500	55.300
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>16.549.569</b>	<b>17.205.715</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		176.186	345.530
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>176.186</b>	<b>345.530</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		266.340	88.187
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	266.340	88.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.188	32.368
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.722.986	0
Anden gæld.....		103.036	256.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.879.210</b>	<b>288.908</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.145.550</b>	<b>377.095</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.871.305</b>	<b>17.928.340</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.010.000	16.140.415	55.300	17.205.715
Forslag til resultatdisponering.....		-657.346	56.500	-600.846
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-55.300	-55.300
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>1.010.000</b>	<b>15.483.069</b>	<b>56.500</b>	<b>16.549.569</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	471.276	569.512	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.574	5.737	
Andre personaleomkostninger.....	5.901	41.766	
	<b>479.751</b>	<b>617.015</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	164.670	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	20	
Regulering af udskudt skat.....	-169.344	801.364	
	<b>-169.344</b>	<b>966.054</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		5.501.597	
Tilgang.....		13.079.750	
Kostpris 31. december 2020.....		<b>18.581.347</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020.....		1.569.410	
Opskrivninger 31. december 2020.....		<b>1.569.410</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		<b>20.150.757</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En ændring i afkastsatsen fører til et fald eller en stigning i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ejendommene er beliggende centralt i Roskilde.

Ejendommene anvendes dels til kontorer dels til boliger.

Ved beregningen for kontorejendommen er der anvendt et afkastkrav på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde.

Boligejendommen er indregnet til anskaffelsessum. Da ejendommen er anskaffet i året og der ikke har været ændringer i leje- eller omkostningsniveau, er anskaffelsessummen vurderet at være udtryk for dagsværdien pr. statusdagen.

#### Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	266.340	0	0	88.187
	<b>266.340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88.187</b>

#### 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 2020 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

### Nettoomsætning

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.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring, annoncering mv. der er direkte tilknyttet generering af omsætning.

### 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 salgsmkostninger 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.

#### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

#### 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.