



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. august 2020

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
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Marcus Engholm Torben Engholm Jette Pedersen
Direktion	Torben Engholm
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Danske Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. august 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 25. august 2020

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.

Selskabet har i årets løb ændret navn til Erhverv Sjælland ApS samt ændret selskabsform fra A/S til ApS.

Selskabet er i årets løb fusioneret med Dr. Margrethes Vej 25 ApS. Erhverv Sjælland ApS er det fortsættende selskab og fusionen er gennemført med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2019.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.334.135	586.020
Personaleomkostninger.....	1	-617.015	-717.869
Andre driftsomkostninger.....		-60.212	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.569.410	0
DRIFTSRESULTAT		2.226.318	-131.849
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	0	-14.601
Andre finansielle indtægter.....		2.165.070	639.519
Andre finansielle omkostninger.....		-4.131	-2.729.536
RESULTAT FØR SKAT		4.387.257	-2.236.467
Skat af årets resultat.....	3	-966.054	477.434
ÅRETS RESULTAT		3.421.203	-1.759.033
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		55.300	0
Overført resultat.....		3.365.903	-1.759.033
I ALT		3.421.203	-1.759.033

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		7.071.007	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.071.007	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	1.000.000
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		0	4.700.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	5.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.071.007	5.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		54.075	205.294
Udskudte skatteaktiver.....		0	488.810
Andre tilgodehavender.....		2.605	32.948
Tilgodehavende selskabsskat.....		88.800	225.651
Periodeafgrænsningsposter.....		1.183	7.282
Tilgodehavender.....		146.663	959.985
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		6.919.122	6.810.316
Værdipapirer.....		6.919.122	6.810.316
Likvide beholdninger.....		3.791.548	429.955
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.857.333	8.200.256
AKTIVER.....		17.928.340	13.900.256

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		1.010.000	1.008.000
Overført resultat.....		16.140.415	12.515.390
Forslag til udbytte.....		55.300	0
EGENKAPITAL.....	6	17.205.715	13.523.390
Hensættelse til udskudt skat.....		345.530	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		345.530	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		88.187	88.187
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	88.187	88.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.368	170.378
Anden gæld.....		256.540	118.301
Kortfristede gældsforpligtelser.....		288.908	288.679
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		377.095	376.866
PASSIVER.....		17.928.340	13.900.256
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 2)			
Løn og gager.....	569.512	641.566	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.737	7.557	
Andre personaleomkostninger.....	41.766	68.746	
	617.015	717.869	
 Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	-14.601	
	0	-14.601	
 Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	164.670	11.376	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	20	0	
Regulering af udskudt skat.....	801.364	-488.810	
	966.054	-477.434	
 Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		5.501.597	
Kostpris 31. december 2019.....		5.501.597	
Årets opskrivninger		1.569.410	
Opskrivninger 31. december 2019.....		1.569.410	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		7.071.007	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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.

Ejendommen er beliggende centralt i Roskilde.

Ejendommen anvendes til kontorer.

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

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019.....	1.000.000	0
Afgang.....	-1.000.000	0
Kostpris 31. december 2019.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	0	0

NOTER

						Note
Egenkapital						6
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	1.008.000	12.515.390		0	13.523.390	
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....		259.122			259.122	
Kapitalforhøjelse.....	2.000				2.000	
Forslag til resultatdisponering.....		3.365.903		55.300	3.421.203	
Egenkapital 31. december 2019.....	1.010.000	16.140.415		55.300	17.205.715	
 Langfristede gældsforpligtelser						7
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	88.187	0	0	88.187	0	
	88.187	0	0	88.187	0	
 Eventualposter mv.						8
Der er ingen eventualposter i selskabet.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						9
Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i selskabet.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ERHVERV SJÆLLAND ApS for 2019 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.

Sammenlægningsmetoden

Den koncerninterne fusion er foretaget efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på anskaffelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser. Sammenligningstal korrigeres ikke som følge af fusionen.

Anskaffelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed, hvilket er sket primo 2019. Anskaffelsestidspunktet er ved den koncerninterne fusion det regnskabsmæssige virkningstidspunkt, som er den 1. januar 2019. Den tidsmæssige forskel har ikke givet anledning til korrektioner.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdien og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 259 tkr.

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, operationelle 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

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.