

Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS

**Brovejen 10
4800 Nykøbing F**

CVR-nummer 27125123

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. februar 2021

Jørgen Anders Miller Danielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS
Brovejen 10
4800 Nykøbing F

Hjemstedskommune: Guldborgsund
CVR-nummer: 27125123
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion

Jørgen Anders Miller Danielsen

Pengeinstitut

Danske Bank, Torvet 6, 3. sal 4100 Ringsted

Revisor

Lou Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendoms-selskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, 12. februar 2021

Direktionen:

Jørgen Anders Miller Danielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores vidt opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Nykøbing F, 12. februar 2021

Lou Revision

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Martin Steen Schrøder Siersen
Statsautoriseret Revisor
mne44101

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme samt investering i værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Spredningen af Corona-virusen i Danmark og resten af verden i foråret 2020 har ikke påvirket selskabet negativt. Der har ikke været yderligere enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Den hastige spredning af Corona-virusen i Danmark og resten af verden i januar 2021 har igen nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføre yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS på nuværende tidspunkt

Note	Resultatopgørelse	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	710.260	604
1	Personaleomkostninger	-73.563	-41
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-317.645	-312
	Resultat før finansielle poster	319.053	250
	Indtægter af andre kapitalandele	215.109	26
2	Finansielle indtægter	26.480	26
3	Finansielle omkostninger	-223.336	-222
	Resultat før skat	337.306	80
4	Skat af årets resultat	-135.108	-78
	Årets resultat	202.198	2
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	202.198	2
	Resultatdisponering i alt	202.198	2

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	9.450.496	9.710
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	139.550	197
	Materielle anlægsaktiver	9.590.046	9.908
	Andre værdipapirer og kapitalandele	673.410	461
	Finansielle anlægsaktiver	673.410	461
	Anlægsaktiver i alt	10.263.456	10.368
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	792.142	880
	Andre tilgodehavender	110.038	0
	Tilgodehavender	902.180	880
	Likvide beholdninger	259.912	140
	Omsætningsaktiver i alt	1.162.092	1.020
	Aktiver i alt	11.425.548	11.388

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.439.478	3.237
	Egenkapital i alt	3.564.478	3.362
	Hensættelser til udskudt skat	2.338	6
	Hensatte forpligtelser	2.338	6
	Gæld til realkreditinstitutter	5.231.383	5.630
5	Langfristede gældsforpligtelser	5.231.383	5.630
	Gæld til realkreditinstitutter	404.436	397
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.751.977	1.695
	Selskabsskat	137.879	72
	Anden gæld	333.058	225
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.627.349	2.390
	Gældsforpligtelser i alt	7.858.732	8.021
	Passiver i alt	11.425.548	11.388
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat, primo	3.237.280	3.235
	Årets overførte resultat	202.198	2
	Overført resultat	3.439.478	3.237
	Egenkapital i alt	3.564.478	3.362

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	72.809 38
	Andre omkostninger til social sikring	753 4
	Personaleomkostninger i alt	73.563 41
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1 1
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	26.480 26
	Finansielle indtægter i alt	26.480 26
3	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	53.028 33
	Andre finansielle omkostninger	170.308 190
	Finansielle omkostninger i alt	223.336 222
4	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	138.402 77
	Regulering af udskudt skat	-3.294 1
	Skat af årets resultat i alt	135.108 78
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.802.357 4.124
6	Eventualforpligtelser	
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør DKK 129.142 pr. 31. december 2020.	
	Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene Smedestræde 13 Nysted, Nr. Alslev Langgade 50 Nr. Alslev, Torvet 6 Nykøbing F. samt Brovejen 10 Nykøbing F. Den regnskabsmæssige værdi er indregnet med DKK 9.450.496.

Til sikkerhed for eget og Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S engagement med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. DKK 2.500.000 med pant i Brovejen 10 - Nykøbing F. Den regnskabsmæssige værdi er indregnet med DKK 5.146.669. Samlet engagement med Danske Bank andrager pr. 31.12.2020 DKK 257.903,13

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er der afgivet pant i værdipapirdepot samt depotafkastkonto. Den regnskabsmæssige værdi er indregnet med DKK 675.419.

Selskabet er omfattet af en ulimiteret fælles støtteklæring overfor Nysted Savværk & Træhandel A/S og Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S om at yde finansiel støtte i nødvendigt omfang frem til 31. december 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	3.409.207 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.”

Jørgen Anders Miller Danielsen

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet af 15.04.2003 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-02-15 06:31:37Z

NEM ID 

Martin Steen Schrøder Siersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIE...

Serienummer: CVR:31579309-RID:32498833

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-02-15 06:36:52Z

NEM ID 

Jørgen Anders Miller Danielsen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet af 15.04.2003 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-02-15 06:41:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7P7GD-EHNE7-5PXYP-YWHAG-EQ3MMD-0EYQ3

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 tidsstemplet 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>