

Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003

Sonnerupvej 41
3300 Frederiksværk

CVR-nr. 27 39 56 00

Årsrapport for perioden
1. juli 2019 til 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. november 2020

Eli Dollerup Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	9
Balance 30. juni 2020	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 24. november 2020

Direktion

Eli Dollerup Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003 for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Frederiksværk, den 24. november 2020

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Dennis Mikkelsen
registreret revisor
MNE-nr. mne33799

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003
Sonnerupvej 41
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 27 39 56 00

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Hjemsted: Halsnæs

Direktion

Eli Dollerup Nielsen, direktør

Revisor

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1.th
3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af egen ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 4.551.166, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.589.709.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er ejendommen sat til salg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 29.9.2003 for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse
1. juli 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		78.249	86.370
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-5.000.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-4.921.751	86.370
Finansielle omkostninger	1	<u>-525.917</u>	<u>-295.984</u>
Resultat før skat		-5.447.668	-209.614
Skat af årets resultat	2	<u>896.502</u>	<u>46.071</u>
Årets resultat		<u>-4.551.166</u>	<u>-163.543</u>
Overført resultat		<u>-4.551.166</u>	<u>-163.543</u>
		<u>-4.551.166</u>	<u>-163.543</u>

Balance 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>8.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.035</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>8.035</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.035</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>8.508.035</u>	<u>13.500.000</u>

Balance 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-3.714.709</u>	<u>836.457</u>
Egenkapital	4	<u>-3.589.709</u>	<u>961.457</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.456.697</u>	<u>2.353.199</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.456.697</u>	<u>2.353.199</u>
Banker		2.794.007	2.758.054
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.683.612	7.385.140
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		28.000	0
Anden gæld		<u>135.428</u>	<u>42.150</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.641.047</u>	<u>10.185.344</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.641.047</u>	<u>10.185.344</u>
Passiver i alt		<u>8.508.035</u>	<u>13.500.000</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	302.143	71.447
Andre finansielle omkostninger	<u>223.774</u>	<u>224.537</u>
	<u>525.917</u>	<u>295.984</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-896.502</u>	<u>-46.071</u>
	<u>-896.502</u>	<u>-46.071</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019		<u>3.900.059</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>3.900.059</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019		<u>4.599.941</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020		<u>4.599.941</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020		<u>8.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er sat til salg i oktober 2020 til kr. 9.800.000.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	836.457	961.457
Årets resultat	0	-4.551.166	-4.551.166
Egenkapital 30. juni 2020	125.000	-3.714.709	-3.589.709

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin egenkapital og ledelsen er opmærksom på dette. Det forventes at selskabet lukkes, når ejendommen er solgt.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dragebjerggård ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.725 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 6.725 til sikkerhed for bankgæld.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Eli Dollerup Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-216508666901
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2020 kl.: 11:55:29
Underskrevet med NemID

Eli Dollerup Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-216508666901
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2020 kl.: 11:55:29
Underskrevet med NemID

Dennis Mikkelsen

Som Registreret revisor NEM ID
På vegne af Nærrevision A/S
RID: 1194860098019
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2020 kl.: 12:24:35
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: oee99860gYw241121803