

# **EJENDOMSSELSKABET P 2 ApS**

Håndværkervænget 11  
2670 Greve

Årsrapport  
1. maj 2019 - 30. april 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**16/09/2020**

---

**Peter Fenger**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|  |   |
|--|---|
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 5 |
|--|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 10 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EJENDOMSELSESKABET P 2 ApS  
Håndværkervænget 11  
2670 Greve

CVR-nr: 28328125  
Regnskabsår: 01/05/2019 - 30/04/2020

**Revisor**

AKTIV REVISION OG RÅDGIVNING APS  
Karlslunde Strandvej 34  
2690 Karlslunde  
DK Danmark  
CVR-nr: 12488106  
P-enhed: 1000394148

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2019 - 30. april 2020 for EJENDOMSELSKABET P 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 04/09/2020

## Direktion

Peter Fenger  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET P 2 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET P 2 ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Karlslunde, 04/09/2020

Lasse Svensson , mne3549  
Registreret revisor  
AKTIV REVISION OG RÅDGIVNING APS  
CVR: 12488106

# Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet udgør udlejning og administration af ejendomme.

Årets resultat har været tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et tilsvarende resultat i det kommende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Værdiansættelsesprincipperne er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes 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. Tilsvarende indregnes forpligtelser 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 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 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.

## Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet. Omkostninger periodiseres i overensstemmelse hermed.

## Andre omkostninger

Andre omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

## Materielle anlægsaktiver

Ejendomme indregnes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Ejendommen værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten, beregnet som mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Småanskaffelser på indtil kr. 14.100 pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte

transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris reduceret med de resterende forholdsmæssige transaktionsomkostninger. Årets andel af transaktionsomkostningerne indregnes i resultatopgørelsen.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet El-Heat Holding ApS, søsterselskabet El-Heat af 1/1 1980 ApS samt Peter Fenger Holding ApS. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Resultatopgørelse 1. maj 2019 - 30. apr. 2020

|   | Note | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>              |      | <b>263.620</b> | <b>265.817</b> |
| Andre driftsomkostninger .....                        |      | -4.400         | -4.400         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>         |      | <b>259.220</b> | <b>261.417</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                     |      | 8.101          | 23.654         |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                 |      | -10.711        | -30.940        |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>               |      | <b>256.610</b> | <b>254.131</b> |
| Skat af årets resultat .....                          |      | -56.454        | -55.908        |
| <b>Årets resultat .....</b>                           |      | <b>200.156</b> | <b>198.223</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen ..... |      | 350.000        | 0              |
| Overført resultat .....                               |      | -149.844       | 198.223        |
| <b>I alt .....</b>                                    |      | <b>200.156</b> | <b>198.223</b> |

# Balance 30. april 2020

## Aktiver

|  | Note     | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr.   |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |          | 2.299.017        | 2.249.017        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>1</b> | <b>2.299.017</b> | <b>2.249.017</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>2.299.017</b> | <b>2.249.017</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 0                | 771.499          |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 9.479            | 9.343            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>9.479</b>     | <b>780.842</b>   |
| Likvide beholdninger .....                         |          | 201.255          | 153.590          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>210.734</b>   | <b>934.432</b>   |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |          | <b>2.509.751</b> | <b>3.183.449</b> |

# Balance 30. april 2020

## Passiver

|  | Note | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....   | 2    | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat .....  |      | 1.655.059        | 1.804.903        |
| Forslag til udbytte .....  |      | 350.000          | 0                |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |      | <b>2.130.059</b> | <b>1.929.903</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |      | 248.173          | 221.888          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>248.173</b>   | <b>221.888</b>   |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                                |      | 30.169           | 56.735           |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....                                |      | 0                | 861.072          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |      | 101.350          | 113.851          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>131.519</b>   | <b>1.031.658</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>131.519</b>   | <b>1.031.658</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |      | <b>2.509.751</b> | <b>3.183.449</b> |

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>kr.</b> | <b>2018/19<br/>t.kr.</b> |
|-------------------------------------|--|--------------------------|
| Kostpris primo                      | 2.249.017                              | 2.249.017                |
| Tilgang                             | 50.000                                 | 0                        |
| Afgang                              | 0                                      | 0                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>2.299.017</b>                       | <b>2.249.017</b>         |
| <br>                                |  |                          |
| Af- og nedskrivning primo           | 0                                      | 0                        |
| Årets afskrivning                   | 0                                      | 0                        |
| Tilbageførsel ved afgang            | 0                                      | 0                        |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b>0</b>                               | <b>0</b>                 |
| <br>                                |  |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>2.299.017</b>                       | <b>2.249.017</b>         |

Offentlig vurdering pr. 1. januar 2020 udgør kr. 2.300.000, heraf grundværdi, kr. 429.200.

## 2. Registreret kapital mv.

Selskabets anparter er opdelt i 250 anparter af kr. 500. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## 3. Oplysning om ejerskab

### Ejerskab og nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har pr. 1. januar 2005 udlejet ejendommen Håndværkervænget 11, 2670 Greve til EL-Heat af 1/1-1980 ApS.

Selskabets nærtstående parter, som ejer mere end 5% af selskabskapitalen og stemmeretter omfatter følgende:

EL-Heat Holding ApS, Håndværkervænget 11, 2670 Greve.  
Peter Fenger Holding ApS, Mellemtøften 15, 4040 Jyllinge.

#### 4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Grundlaget for værdiansættelsen af ejendommen er en højt afkastbaseret sats. Da dagsværdien ved anvendte afkastsats tilnærmelsesvis svarer til anskaffelsessummen, har ledelsen besluttet at anvende anskaffelsessummen som dagsværdi.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
|                                    | <b>2019/20</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 0              |