

---

# ***Ejendomsselskab ApS***

Lorupvej 44, Bøstrup, 4200 Slagelse

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 28 98 64 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /4 2020

Connie Sten Bille  
Christensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 8. april 2020

## Direktion

Connie Sten Bille Christensen

Villum Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden 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.

Ringsted, den 8. april 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskab ApS  
Lorupvej 44  
Bøstrup  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 28 98 64 16  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Slagelse

### Direktion

Connie Sten Bille Christensen  
Villum Christensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Ejendomsselskab ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 3.230.900, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 41.766.216.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Ledelsen forventer en begrænset effekt af Covid-19, jf. også omtalen heraf i note 1.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.763.820</b>	<b>7.092.560</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-2.376.262	-2.271.318
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.387.558</b>	<b>4.821.242</b>
Finansielle indtægter	3	180.144	160.014
Finansielle omkostninger	4	-1.425.526	-1.852.623
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.142.176</b>	<b>3.128.633</b>
Skat af årets resultat	5	-911.276	-638.560
<b>Årets resultat</b>		<b>3.230.900</b>	<b>2.490.073</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.230.900	2.490.073
		<b>3.230.900</b>	<b>2.490.073</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		123.511.484	116.082.651
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		70.958	75.994
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	508.931
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>123.582.442</b>	<b>116.667.576</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>123.582.442</b>	<b>116.667.576</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.128.972	4.583.132
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.128.972</b>	<b>4.583.132</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.128.972</b>	<b>4.583.132</b>
<b>Aktiver</b>		<b>127.711.414</b>	<b>121.250.708</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		13.650.000	13.845.000
Overført resultat		27.991.216	24.565.316
<b>Egenkapital</b>	7	<b>41.766.216</b>	<b>38.535.316</b>
Hensættelse til udskudt skat		12.273.290	11.721.758
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.273.290</b>	<b>11.721.758</b>
Gæld til realkreditinstitutter		53.788.635	57.018.928
Kreditinstitutter		2.500.000	3.300.000
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>57.288.635</b>	<b>61.318.928</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.202.698	3.040.716
Kreditinstitutter	8	7.619.222	1.408.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.403	667.898
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.626.947	3.402.399
Selskabsskat		359.744	431.794
Anden gæld	8	1.516.359	723.399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.383.273</b>	<b>9.674.706</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>73.671.908</b>	<b>70.993.634</b>
<b>Passiver</b>		<b>127.711.414</b>	<b>121.250.708</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen.

Der er en risiko for, at Covid-19 vil få negative konsekvenser for selskabets indtjening i 2020. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt Covid-19 vil have på indtjeningen i 2020, omend ledelsen forventer, at effekten vil være begrænset.

	2019 DKK	2018 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.376.262	2.271.318
	<b>2.376.262</b>	<b>2.271.318</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	180.144	160.014
	<b>180.144</b>	<b>160.014</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	102.388	83.741
Andre finansielle omkostninger	1.323.138	1.768.882
	<b>1.425.526</b>	<b>1.852.623</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	359.744	431.794
Årets udskudte skat	551.532	208.450
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.684
	<b>911.276</b>	<b>638.560</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	117.593.901	809.384	508.931
Tilgang i årets løb	1.015.992	0	8.275.136
Overførsler i årets løb	8.784.067	0	-8.784.067
Kostpris 31. december	127.393.960	809.384	0
Opskrivninger 1. januar	20.000.000	0	0
Opskrivninger 31. december	20.000.000	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	21.511.250	733.390	0
Årets afskrivninger	2.371.226	5.036	0
Ned- og afskrivninger 31. december	23.882.476	738.426	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>123.511.484</b>	<b>70.958</b>	<b>0</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	17.500.000	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b>106.011.484</b>	<b>70.958</b>	<b>0</b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	13.845.000	24.565.316	38.535.316
Årets af- og nedskrivning	0	-195.000	195.000	0
Årets resultat	0	0	3.230.900	3.230.900
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>13.650.000</b>	<b>27.991.216</b>	<b>41.766.216</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	40.977.171	44.509.163
Mellem 1 og 5 år	12.811.464	12.509.765
Langfristet del	<u>53.788.635</u>	<u>57.018.928</u>
Inden for 1 år	<u>3.202.698</u>	<u>3.040.716</u>
	<b>56.991.333</b>	<b>60.059.644</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	100.000
Mellem 1 og 5 år	2.500.000	3.200.000
Langfristet del	<u>2.500.000</u>	<u>3.300.000</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>7.619.222</u>	<u>1.408.500</u>
	<b>10.119.222</b>	<b>4.708.500</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.000.000	1.000.000
Langfristet del	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.516.359</u>	<u>723.399</u>
	<b>2.516.359</b>	<b>1.723.399</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>123.511.484</u>	<u>116.082.651</u>
---	--------------------	--------------------

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>123.511.484</u>	<u>116.082.651</u>

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for C & V Christensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskab ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Omsætning består af huslejeindtægter, der indregnes lineært henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til udlejningsejendomme, salg samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	10-80 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balancerorienterede 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.