



VADSKÆR  
KRØMMELBEIN  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

# Årsrapport for 2020

---

## Ejendomsselskabet 2001 ApS

Irlandsvej 5, 2300 København S

CVR-nr. 29 51 52 98

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2021

---

Flemming Eibye  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet 2001 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

København S, den 20. maj 2021

### Direktion

Henrik Holmsgaard Larsen

Flemming Eibye

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet 2001 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 2001 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

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

Vi har anvendt vor 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.

Rødovre, den 20. maj 2021

Vadskær Krømmelbein  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44139

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet 2001 ApS Irlandsvej 5 2300 København S
	CVR-nr.: 29 51 52 98
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 24. maj 2011
	Regnskabsår: 15. regnskabsår
	Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Henrik Holmsgaard Larsen Flemming Eibye
<b>Revisor</b>	Vadskær Krømmelbein Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Valhøjs Alle 158 2610 Rødovre

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsdrift, investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 2.807.009, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 9.107.588.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 2001 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

#### ***Investerings ejendomme***

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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

#### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>486.821</b>	<b>458.680</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.150.000</u>	<u>2.591.756</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.636.821</b>	<b>3.050.436</b>
Finansielle indtægter		0	1.025
Finansielle omkostninger		<u>-45.776</u>	<u>-44.739</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.591.045</b>	<b>3.006.722</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-784.036</u>	<u>-604.572</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.807.009</u></b>	<b><u>2.402.150</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		300.000	0
Overført resultat		<u>2.507.009</u>	<u>2.402.150</u>
		<b><u>2.807.009</u></b>	<b><u>2.402.150</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>12.500.000</u>	<u>9.350.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.500.000</b></u>	<u><b>9.350.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.500.000</b></u>	<u><b>9.350.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>487.507</b></u>	<u><b>207.102</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>487.507</b></u>	<u><b>207.102</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.987.507</b></u></u>	<u><u><b>9.557.102</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.682.588	6.175.579
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.107.588</u></b>	<b><u>6.300.579</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.489.192	802.792
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.489.192</u></b>	<b><u>802.792</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.898.707	2.069.213
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.898.707</u></b>	<b><u>2.069.213</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	170.367	170.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Selskabsskat		53.636	47.586
Anden gæld		255.517	154.432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>492.020</u></b>	<b><u>384.518</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.390.727</u></b>	<b><u>2.453.731</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.987.507</u></b>	<b><u>9.557.102</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	6.175.579	0	6.300.579
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.507.009</u>	<u>300.000</u>	<u>2.807.009</u>
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>8.682.588</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>9.107.588</u></b>

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	9.350.000	6.650.000
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>3.150.000</u>	<u>2.591.756</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u><u>12.500.000</u></u>	<u><u>9.241.756</u></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	97.636	91.586
Årets udskudte skat	<u>686.400</u>	<u>512.986</u>
	<u><b>784.036</b></u>	<u><b>604.572</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>8.846.717</u>
Kostpris 1. januar 2020		<u>8.846.717</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>8.846.717</u>
		<u>503.283</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		<u>3.150.000</u>
Årets værdireguleringer		<u>3.653.283</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>3.653.283</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u><u><b>12.500.000</b></u></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav på 3,6 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det anlagte skøn.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.239.213</u>	<u>2.069.074</u>	<u>170.367</u>	<u>1.216.188</u>
	<b><u>2.239.213</u></b>	<b><u>2.069.074</u></b>	<b><u>170.367</u></b>	<b><u>1.216.188</u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.069.074 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 12.500.000.

Til sikkerhed for ejerforeningen, kr. 36.000, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 12.500.000.