

## Ejendomsselskabet af 2016 ApS

Brovejen 10

4930 Maribo

CVR-nr. 29632871

## Årsrapport for 2020

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2021

Niels Behrsin Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet af 2016 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 9. april 2021

**Direktion**

Niels Behrsin Hansen



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 2016 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Maribo, den 9. april 2021

**aage maagensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 12901038



Tina Ørum Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne30218

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet af 2016 ApS Brovejen 10 4930 Maribo
Telefon	54758098
E-mail	nbh@greenline.dk
CVR-nr.	29632871
Stiftelsesdato	30. juni 2006
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Niels Behrsin Hansen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C.E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank og Spar Nord

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers realiserede nettoomsætning og resultat samt fastsatte afkastkrav. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, som pr. 31. december 2020 udgør i gennemsnit 8%.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -459.991, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 4.421.805, og en egenkapital på kr. -2.361.676.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 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 selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydelig grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2016 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driftsudgifter, vedligeholdelse og administration.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt regulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-18.383</b>	<b>108.874</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-291.000	-60.460
<b>Driftsresultat</b>		<b>-309.383</b>	<b>48.414</b>
Finansielle omkostninger	1	-211.644	-188.071
<b>Resultat før skat</b>		<b>-521.027</b>	<b>-139.657</b>
Skat af årets resultat	2	61.036	27.853
<b>Årets resultat</b>		<b>-459.991</b>	<b>-111.804</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-459.991	-111.804
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-459.991</b>	<b>-111.804</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	4.332.000	4.623.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.332.000</b>	<b>4.623.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.332.000</b>	<b>4.623.000</b>
Udsudte skatteaktiver		61.036	55.745
Andre tilgodehavender		16.638	9.210
<b>Tilgodehavender</b>		<b>77.674</b>	<b>64.955</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.131</b>	<b>48.311</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.805</b>	<b>113.266</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.421.805</b>	<b>4.736.266</b>

**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.486.676	-2.026.685
<b>Egenkapital</b>		<b>-2.361.676</b>	<b>-1.901.685</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.474.472	2.670.505
Deposita		93.606	92.655
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.568.078</b>	<b>2.763.160</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		185.000	185.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.309
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.919.323	3.562.968
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.561	46.279
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		57.519	50.235
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.215.403</b>	<b>3.874.791</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.783.481</b>	<b>6.637.951</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.421.805</b>	<b>4.736.266</b>
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	-2.026.685	-1.901.685
Årets resultat	0	-459.991	-459.991
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>-2.486.676</b>	<b>-2.361.676</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020	2019
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	152.099	132.108
Andre finansielle omkostninger	59.545	55.963
	<u>211.644</u>	<u>188.071</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-61.036	-27.853
	<u>-61.036</u>	<u>-27.853</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.267.245	6.818.785
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	448.460
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.267.245</u>	<u>7.267.245</u>
Dagsværdireguleringer primo	-2.644.245	-2.583.785
Årets reguleringer	-291.000	-60.460
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-2.935.245</u>	<u>-2.644.245</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.332.000</u>	<u>4.623.000</u>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8% pr. 31. december 2020.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.474.472	185.000	1.550.000
	<u>2.474.472</u>	<u>185.000</u>	<u>1.550.000</u>

## Noter

### **5. Usikkerhed om going concern**

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed eller af kapitaltilskud.

For at sikre at virksomheden kan fortsætte driften indtil næste statusdag, har tilknyttet virksomhed afgivet erklæring om, at dette selskabs tilgodehavende, der i denne årsrapport udgør en gæld på t.kr. 3.269 ikke kræves indfriet, samt erklæring fra moderselskabet om at der, hvis nødvendigt, tilføres likviditet maksimeret til t.kr. 500, således at selskabet kan overholde sine betalingsforpligtigelser. Disse erklæringer er gældende indtil 1. januar 2022.

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtelse fremgår af moderselskabets regnskab, hvoraf tkr. 0 er indregnet som forpligtelse i Ejendomsselskabet af 2016 ApS.

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.659 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.332.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.