

## Årsrapport for 2018/19

01.06.18 - 31.05.19

### Ejendomsselskabet ApS

Englandsvej 12  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 30527275

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. september 2019.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Sonny Bengtsson

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309  
LOUREVISION.DK

MEMLEM AF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. maj</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. maj</b>	<b>12</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS for regnskabsåret 2018/19.

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. maj 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 12. september 2019.

## Direktion

Jan Koch Pedersen

Sonny Bengtsson

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet ApS for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 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. maj 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 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 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 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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 væsentlig 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.

Nykøbing F., den 12. september 2019

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
CVR 31579309

Thomas Bylov  
Registreret revisor  
MNE29482



# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet ApS  
Englandsvej 12  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 30527275  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Direktion**

Jan Koch Pedersen  
Sonny Bengtsson

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter omfatter investeringer i fast ejendom og udlejning heraf samt investering i handel, produktion, værdipapirer og lignende.



# Ledelsesberetning

---

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med sidste regnskabsåret investering i fast ejendom og udlejning heraf samt investering i handel, produktion, værdipapirer og lignende.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ApS for 2018/19 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslere 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning og samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommene, administration mv.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, rentetillæg under acontoskatteordningen samt andre finansielle udgifter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger og grunde	40 år	Restværdi 3.065.228
---------------------	-------	---------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsudgifter".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>307.657</b>	<b>342</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		73.654	55
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>234.003</b>	<b>287</b>
Andre finansielle omkostninger		138.562	73
<b>Resultat før skat</b>		<b>95.441</b>	<b>214</b>
Skat af årets resultat		16.250	49
<b>Årets resultat</b>		<b>79.191</b>	<b>165</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		93.929	-72
Årets resultat		79.191	165
<b>Til disposition</b>		<b>173.120</b>	<b>94</b>
Overført til næste år		173.120	94
<b>Disponeret i alt</b>		<b>173.120</b>	<b>94</b>

## Balance 31. maj

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.722.141	4.885
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.722.141</b>	<b>4.885</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.722.141</b>	<b>4.885</b>
Andre tilgodehavender		166.871	20
Udskudt skatteaktiv		18.780	35
Periodeafgrænsningsposter		23.993	24
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>209.643</b>	<b>79</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>164.939</b>	<b>81</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>374.583</b>	<b>160</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.096.724</b>	<b>5.045</b>

## Balance 31. maj

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		126.000	126
Overkurs ved emission		1.445.050	1.445
Overført resultat		173.120	94
<b>Egenkapital i alt</b>	1	<b>1.744.170</b>	<b>1.665</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.083.144	3.195
Kortfristet del af langfristet gæld		-241.855	-186
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	2	<b>4.841.289</b>	<b>3.009</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		241.855	186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.714	29
Anden gæld		236.696	157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>511.265</b>	<b>371</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.352.554</b>	<b>3.380</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.096.724</b>	<b>5.045</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Eventualposter m.v.	4		

# Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	126.000	1.445.050	93.929	1.664.979
	Årets resultat	0	0	79.191	79.191
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>1.445.050</b>	<b>173.120</b>	<b>1.744.170</b>

## **2** Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: DKK 3.983.632.

## **3** Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve nom 800.000 med pant i grunde og bygninger med en bogført værdi pr. 31. maj 2019 på DKK 6.722.141.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve nom 5.240.000 med pant i grunde og bygninger med en bogført værdi pr. 31. maj 2019 på DKK 6.722.141.

## **4** Eventualposter m.v.

Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Koch Pedersen

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-363069845748

IP: 193.200.xxx.xxx

2019-09-12 12:44:24Z

NEM ID 

## Sonny Bengtsson

### Adm. direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-350394661286

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-09-12 13:34:29Z

NEM ID 

## Thomas Bylov

### Registreret revisor

På vegne af: Lou Revision Registreret Revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-09-12 13:37:51Z

NEM ID 

## Sonny Bengtsson

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-350394661286

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-09-12 13:39:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q6VJB-CUBDD-XK25N-IPX0QE-MEITD-CKLX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>