

## **Ejendomsselskabet Elsenbakken 3 ApS**

**Elsenbakken 3**

**3600 Frederikssund**

**CVR-nummer 31770408**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. maj 2019

---

Brian Stryhn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Elsenbakken 3 ApS  
Elsenbakken 3  
3600 Frederikssund

Hjemstedskommune: Frederikssund  
CVR-nummer: 31770408  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Brian Stryhn

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Elsenbakken 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, 12. maj 2019

**Direktionen:**

Brian Stryhn

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Elsenbakken 3 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elsenbakken 3 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 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 revisionen af årsregnskabet

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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet moms rettidigt til skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er bragt i orden efter statusdagen.

Frederikssund, 12. maj 2019

### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Dorte Lodahl Krusaa  
Partner, Registreret Revisor  
mne12506

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ejendomsudlejning.

### Udviklingen 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.



Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>468.718</b>	<b>495</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-48.699	-49
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>420.019</b>	<b>447</b>
1	Finansielle indtægter	26.819	28
2	Finansielle omkostninger	-175.438	-205
	<b>Resultat før skat</b>	<b>271.400</b>	<b>270</b>
	Skat af årets resultat	-96.610	-57
	<b>Årets resultat</b>	<b>174.790</b>	<b>213</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	174.790	213
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>174.790</b>	<b>213</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	5.048.897	5.098
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.048.897</b>	<b>5.098</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.048.897</b>	<b>5.098</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	586.115	915
	Andre tilgodehavender	0	54
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>586.115</b>	<b>969</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>52.119</b>	<b>14</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>638.234</b>	<b>983</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.687.131</b>	<b>6.081</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.078.755	1.904
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.203.755</b>	<b>2.029</b>
	Hensættelser til udskudt skat	305.344	262
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>305.344</b>	<b>262</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.356.452	2.547
	Kreditinstitutter	0	111
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.356.452</b>	<b>2.657</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	289.212	637
	Kreditinstitutter	0	22
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.653	47
	Gæld til tilknyttede virksomheder	170.091	172
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	53.196	53
	Anden gæld	202.428	202
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>821.580</b>	<b>1.132</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.483.376</b>	<b>4.052</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.687.131</b>	<b>6.081</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2018	2017
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse</b>		
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo	1.903.965	1.691
Årets overførte resultat	174.790	213
<b>Overført resultat</b>	<b>2.078.755</b>	<b>1.904</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.203.755</b>	<b>2.029</b>

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	26.819	28
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>26.819</b>	<b>28</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.154	3
Andre finansielle omkostninger	170.284	202
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>175.438</b>	<b>205</b>
<b>3 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.587.617	1.792
<b>5 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	289.212	637
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>289.212</b>	<b>637</b>
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt bank mellemværende mellem BS-metal Holding ApS og Ejendomsselskabet Elsenbakken 3 ApS.		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet BS-Metal Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.575, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 5.049.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.862, der giver pant i grunde og, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 5.049. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 5.862 deponeret til sikkerhed for gæld til Jyske Bank A/S.

Der er endvidere afgivet afgiftspantebrev på i alt TDKK 306.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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.

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.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til udlejningsejendommen samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.