

# Esthersvej 10A ApS

Skonnertvej 2f, 4040 Jyllinge  
CVR-nr. 32 07 16 27

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.06.21

Jens Støttrup  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Esthersvej 10A ApS  
Skonnertvej 2f  
4040 Jyllinge  
Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 32 07 16 27  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

direktør Jens Støttrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Esthersvej 10A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyllinge, den 30. juni 2021

**Direktionen**

Jens Støttrup  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Esthersvej 10A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Esthersvej 10A ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F, den 30. juni 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Glenn Hartmann

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32173

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til boligformål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 100.057 mod DKK 151.484 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.895.077.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   | 2020<br>DKK    | 2019<br>DKK    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>357.689</b> | <b>357.110</b> |
| Finansielle omkostninger               | -227.426       | -162.900       |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>130.263</b> | <b>194.210</b> |
| Skat af årets resultat                 | -30.206        | -42.726        |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>100.057</b> | <b>151.484</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Overført resultat                      | 100.057        | 151.484        |
| <b>I alt</b>                           | <b>100.057</b> | <b>151.484</b> |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.20         | 31.12.19         |
|----------------|---|------------------|------------------|
|                |   | DKK              | DKK              |
| Note           |   |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                       | 9.700.000        | 7.242.467        |
| 1              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>9.700.000</b> | <b>7.242.467</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>9.700.000</b> | <b>7.242.467</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 140.350          | 61.650           |
|                | Andre tilgodehavender                       | 138.688          | 138.688          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>279.038</b>   | <b>200.338</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>3.776</b>     | <b>22.739</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>282.814</b>   | <b>223.077</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>9.982.814</b> | <b>7.465.544</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.20         | 31.12.19         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 125.000          | 125.000          |
|                 | Reserve for opskrivninger                          | 1.916.875        | 0                |
|                 | Overført resultat                                  | 853.202          | 753.145          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>2.895.077</b> | <b>878.145</b>   |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 540.657          | 0                |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>540.657</b>   | <b>0</b>         |
| 2               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 3.704.981        | 4.222.054        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>3.704.981</b> | <b>4.222.054</b> |
| 2               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 267.926          | 0                |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 23.330           | 0                |
|                 | Selskabsskat                                       | 53.468           | 42.726           |
|                 | Anden gæld   | 2.497.375        | 2.322.619        |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.842.099</b> | <b>2.365.345</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>6.547.080</b> | <b>6.587.399</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>9.982.814</b> | <b>7.465.544</b> |
| 3               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                  |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>opskrivning<br>er | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 -<br>31.12.20 |                      |                                  |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.20                              | 125.000              | 0                                | 753.145              | 878.145              |
| Opskrivninger i året                            | 0                    | 2.457.533                        | 0                    | 2.457.533            |
| Skat af egenkapitalbevægelser                   | 0                    | -540.658                         | 0                    | -540.658             |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 0                                | 100.057              | 100.057              |
| Saldo pr. 31.12.20                              | 125.000              | 1.916.875                        | 853.202              | 2.895.077            |

**1. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.20   | 7.242.467                  |
| Kostpris pr. 31.12.20   | 7.242.467                  |
| Opskrivninger i året  | 2.457.533                  |
| Opskrivninger pr. 31.12.20  | 2.457.533                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20  | 9.700.000                  |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.20 | 7.242.467                  |

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.20 | Gæld i alt<br>31.12.19 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 267.926             | 2.637.596              | 3.972.907              | 4.222.054              |
| I alt                          | 267.926             | 2.637.596              | 3.972.907              | 4.222.054              |

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.973 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.700.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

##### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

##### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 50              | 100                        |

Grunde afskrives ikke.

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

##### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til nominel restgæld.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.