

**ÅRSRAPPORT**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

**EJENDOMSELSKABET GENERATORVEJ 31 APS**

**Generatorvej 31  
2860 Søborg**

**CVR-nr. 33 76 00 35  
9. regnskabsår**

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

Michael Undén  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	9
Balance pr. 30. september 2020	10-11
Noter	12

**Selskabet:**

Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS  
Generatorvej 31  
2860 Søborg

**Direktion:**

Michael Undén

**Pengeinstitut:**

Danske Bank  
Lyngby Hovedgade 25  
2800 Lyngby

**Revisor:**

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østerbrogade 62  
2100 København Ø

**Modervirksomhed:**

MLU Invest ApS  
CVR-nr. 29 52 28 47

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019/20 for Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Søborg, den 9. marts 2021.

**Direktionen:**

---

Michael Undén

**Til ledelsen i Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS.**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 og FSR - danske revisorerets 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 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.

København, den 9. marts 2021.  
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82  
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15013

**Væsentligste aktiviteter**

Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS' væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering, køb, salg, udlejning af fast ejendom og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor:

## **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.

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.

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:**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning:**

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

### **Ejendomsomkostninger:**

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

**Ejendomsomkostninger, fortsat:**

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes stand, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

**Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

**AKTIVER:****Investeringsejendomme:**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede udgifter.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommenes budgetterede driftsresultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for ejendommen individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 4,75 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 3. kvartal 2020.



**Investeringsejendomme, fortsat:**

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger:**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

**PASSIVER:****Skyldig skat 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser:**

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende selskabets investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gælden til dagsværdi.

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

Note	2019/20	2018/19
BRUTTOFORTJENESTE	63.476	39.587
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	391.870	17.450
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	455.346	57.037
1 Finansielle omkostninger	-64.534	-54.885
RESULTAT FØR SKAT	390.812	2.153
Skat af årets resultat	-86.216	-603
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>304.597</b>	<b>1.550</b>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	304.597	1.550
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>304.597</b>	<b>1.550</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020**  
**AKTIVER**

**10**

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2,3 Investeringsejendomme	4.500.000	3.700.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.500.000</b>	<b>3.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.500.000</b>	<b>3.700.000</b>
Andre tilgodehavender	88.145	0
Periodeafgrænsningsposter	0	7.110
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>88.145</b>	<b>7.110</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>793.870</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>882.015</b>	<b>7.110</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.382.015</b>	<b>3.707.110</b>

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud	864.898	560.301
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>944.898</b>	<b>640.301</b>
Hensættelse til udskudt skat	266.436	158.330
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>266.436</b>	<b>158.330</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.081.257	2.061.909
4 Realkreditinstitutter	1.853.401	761.505
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.934.658</b>	<b>2.823.414</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	107.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	121.523	18.217
Pengeinstitutter	0	2.905
Anden gæld	7.500	13.943
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>236.023</b>	<b>85.065</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.170.681</b>	<b>2.908.479</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.382.015</b>	<b>3.707.110</b>

- 2 Usikkerhed vedr. indregning og måling
- 3 Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Selskabets kapitalberedskab
- 7 Eventualforpligtelser

1	Finansielle omkostninger	2019/20	2018/19
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.238	40.430
	Finansielle omkostninger i øvrigt	23.296	14.455
	<b>I ALT</b>	64.534	54.885

## 2 Usikkerhed vedr. indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 4.500.000. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme, og en reducere af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 520.000.

3	Investeringsejendomme indregnet til dagsværdi	2020
	Værdi ultimo indregnet i balancen	4.500.000
	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	391.870
	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	0
	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven	0

4	Langfristede gældsforpligtelser	2019/20	2018/19
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	107.000	50.000
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	1.465.589	651.974

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har sikkerhedsstillelser vedrørende gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.995.774, i aktiver med en regnskabsmæssig værdi på kr. 4.500.000.

## 6 Selskabets kapitalberedskab

Gæld til den tilknyttede virksomhed, med i alt kr. 2.081.257, vil alene blive afviklet i det omfang selskabets likviditet tillader det.

Det forventes på den baggrund at den nuværende finansiering vil være tilstrækkelig til at sikre selskabets fortsatte drift i næste regnskabsår.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for MLU Invest ApS der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskat m.v. vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.133.xxx.xxx

2021-03-15 11:14:56Z

NEM ID 

## Michael Undén

Direktør og dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Generatorvej 31 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-315729000787

IP: 128.77.xxx.xxx

2021-03-16 12:24:33Z

NEM ID 

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>