

CCH Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **Ejendommen Undalsvej 3 ApS**

**Amtsvejen 312  
3390 Hundested**

---

**CVR-nr. 34 70 39 73**

---

**Årsrapport for 2021**

---

**(9. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 7. juni 2022**

René Bjerg Christensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendommen Undalsvej 3 ApS  
Amtsvejen 312  
3390 Hundested

---

**Regnskabsår** 1. januar - 31. december 2021

---

**Direktion** René Bjerg Christensen

---

**Revisor** CCH Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2021 for Ejendommen Undalsvej 3 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Hundested, den 7. juni 2022

**Direktion:**

---

René Bjerg Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Undalsvej 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Undalsvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Hørsholm, den 7. juni 2022

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Jensen

Registreret revisor, MNE-nr.: 5761

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel med ejendomme og udlejning af ejendomme, samt en hvilken som helst dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret 2021

Årets resultat udgør et overskud på kr. 137.365 som er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendommen Undalsvej 3 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede husleje. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms. Afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, administration, autodrift og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansiering

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstid som følger:

Grunde og bygninger..... 25-50 år

Aktiver med anskaffelsessum under den skattemæssige bundgrænse for småaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles om forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettorealisationseværdi.

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

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Anvendt regnskabspraksis** (fortsat)

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	1.225.381	911.243
1 Personaleomkostninger.....	794.082	579.730
2 Af- og nedskrivninger .....	<u>204.884</u>	<u>203.531</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	226.415	127.982
Finansielle indtægter.....	4.515	1.320
Finansielle omkostninger.....	<u>59.580</u>	<u>70.543</u>
<b>Resultat før skat.....</b>	171.350	58.759
3 Skat af årets resultat.....	<u>33.985</u>	<u>12.926</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<u><b>137.365</b></u>	<u><b>45.833</b></u>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	220.000	0
Overført resultat.....	<u>-82.635</u>	<u>45.833</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<u><b>137.365</b></u>	<u><b>45.833</b></u>

## Balance pr. 31. december 2021

### Aktiver

Note	31.12.2021	31.12.2020
4 Grunde og bygninger.....	6.094.549	6.299.433
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.094.549</b>	<b>6.299.433</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.094.549</b>	<b>6.299.433</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser...	55.889	80.953
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	281.000	128.079
Andre tilgodehavender.....	650	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>337.539</b>	<b>209.032</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>59.132</b>	<b>55.016</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>396.671</b>	<b>264.048</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>6.491.220</b>	<b>6.563.481</b>

## Balance pr. 31. december 2021

### Passiver

Note	31.12.2021	31.12.2020
5		
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	2.242.351	2.324.986
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	220.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2.542.351</b>	<b>2.404.986</b>
Udskudt skat.....	88.116	95.905
<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>88.116</b>	<b>95.905</b>
Kreditinstitutter.....	2.736.819	2.910.697
Kortfristet del af langfristet gæld.....	173.542	173.877
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2.563.277</b>	<b>2.736.820</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	173.542	173.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	57.179	86.175
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	498.473	357.473
Sambeskatningsbidrag.....	41.774	23.850
Anden gæld.....	298.471	491.985
Periodeafgrænsningsposter.....	228.037	192.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.297.476</b>	<b>1.325.770</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3.860.753</b>	<b>4.062.590</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>6.491.220</b>	<b>6.563.481</b>
7		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
2020				
Egenkapital primo.....	80.000	2.279.153	0	2.359.153
Årets resultat.....		45.833		45.833
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.324.986</b>	<b>0</b>	<b>2.404.986</b>
2021				
Egenkapital primo.....	80.000	2.324.986	0	2.404.986
Årets resultat.....		137.365		137.365
Udbytte.....		-220.000	220.000	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.242.351</b>	<b>220.000</b>	<b>2.542.351</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager.....	588.364	575.400
Andre omkostninger til social sikring.....	5.718	4.330
Pensionsbidrag.....	200.000	0
	<b>794.082</b>	<b>579.730</b>
Personaleomkostninger i alt.....		
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Grunde og bygninger.....	204.884	203.531
	<b>204.884</b>	<b>203.531</b>
Af- og nedskrivninger i alt.....		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	41.774	23.850
Forskydning i udskudt skat.....	-7.789	-10.924
	<b>33.985</b>	<b>12.926</b>
Skat af årets resultat.....		
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo.....	7.523.153	7.523.153
Årets til-/afgang.....	0	0
	<b>7.523.153</b>	<b>7.523.153</b>
Kostpris pr. 31.12.2021.....		
	<b>1.223.720</b>	<b>1.020.189</b>
Afskrivninger primo.....	204.884	203.531
Årets afskrivning.....		
	<b>1.428.604</b>	<b>1.223.720</b>
Afskrivninger pr. 31.12.2021.....		
	<b>6.094.549</b>	<b>6.299.433</b>
Regnskabsmæssigværdi pr. 31.12.2021.....		

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital.....	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Virksomhedskapitalen består af anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.

### **6 Langfristede gældsforpligtelser**

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 1.876 efter mere end fem år.

### **7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Der er, ud over prioritetsgæld på tkr. 2.737 med sikkerhed i anlægsaktiver for bogført værdi på tkr. 6.095 ingen andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat og for eventuelle danske kildeskatter og udbytteskatter. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for moderselskabet, som er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.