

# **Ejendomsselskabet Museumsgade 12 ApS**

Søndervænget 8, 4930 Maribo  
CVR-nr. 35 39 68 61

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.09.20

Steen Bertram-jakobsen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledelsespåtegning                                       | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                                       | 7       |
| Resultatopgørelse                                       | 8       |
| Balance   | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 11      |
| Noter   | 12 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Museumsgade 12 ApS  
Søndervænget 8  
4930 Maribo  
Hjemsted: Lolland Kommune  
CVR-nr.: 35 39 68 61  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Steen Bertram-Jakobsen  
Direktør Anne Bertram-Jakobsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 for Ejendomsselskabet Museumsgade 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 10. september 2020

**Direktionen**

Steen Bertram-Jakobsen  
Direktør

Anne Bertram-Jakobsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Museumsgade 12 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Museumsgade 12 ApS for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.06.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

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 væsentligt 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 10. september 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Glenn Hartmann  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32173

Henrik Roed Hansen  
Reg. revisor  
MNE-nr. mne3764

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje fast ejendom til udlejning og hermed beslægtede investeringsområder efter direktionens bestemmelse.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.19 - 30.06.20 udviser et resultat på DKK 86.411 mod DKK 77.583 for tiden 01.07.18 - 30.06.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.654.787.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et positivt tilfredsstillende resultat for det kommende år.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note |   | 2019/20<br>DKK | 2018/19<br>DKK |
|------|---|----------------|----------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>160.521</b> | <b>149.072</b> |
| 1    | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -39.500        | -39.500        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>121.021</b> | <b>109.572</b> |
| 2    | Finansielle indtægter                             | 1.950          | 2.035          |
|      | Finansielle omkostninger                          | -1.046         | -1.000         |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>121.925</b> | <b>110.607</b> |
| 3    | Skat af årets resultat                            | -35.514        | -33.024        |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | <b>86.411</b>  | <b>77.583</b>  |

**Forslag til resultatdisponering**

|  |                                       |               |               |
|--|---------------------------------------|---------------|---------------|
|  | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 126.168       | 119.790       |
|  | Overført resultat                     | -39.757       | -42.207       |
|  | <b>I alt</b>                          | <b>86.411</b> | <b>77.583</b> |



| <b>AKTIVER</b> |  | 30.06.20         | 30.06.19         |
|----------------|--|------------------|------------------|
|                |  | DKK              | DKK              |
| Note           |  |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                        | 1.698.500        | 1.738.000        |
| 4              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>1.698.500</b> | <b>1.738.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>1.698.500</b> | <b>1.738.000</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 126.168          | 119.790          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>126.168</b>   | <b>119.790</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>657</b>       | <b>1.657</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>126.825</b>   | <b>121.447</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>1.825.325</b> | <b>1.859.447</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 30.06.20         | 30.06.19         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
| 5               | Selskabskapital                              | 80.000           | 80.000           |
|                 | Overført resultat                            | 1.448.619        | 1.488.376        |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret        | 126.168          | 119.790          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>1.654.787</b> | <b>1.688.166</b> |
| 6               | Selskabsskat                                 | 35.514           | 33.024           |
| 6               | Anden gæld                                   | 90.000           | 90.000           |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>125.514</b>   | <b>123.024</b>   |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 12.000           | 12.000           |
|                 | Selskabsskat                                 | 33.024           | 36.257           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>45.024</b>    | <b>48.257</b>    |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>170.538</b>   | <b>171.281</b>   |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>1.825.325</b> | <b>1.859.447</b> |
| 7               | Eventualforpligtelser                        |                  |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|----------------------|--|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.19 -<br>30.06.20 |                      |                      |  |                      |
| Saldo pr. 01.07.19                              | 80.000               | 1.488.376            | 119.790  | 1.688.166            |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0                    | -119.790   | -119.790             |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | -39.757              | 126.168  | 86.411               |
| Saldo pr. 30.06.20                              | 80.000               | 1.448.619            | 126.168  | 1.654.787            |

|   | 2019/20<br>DKK | 2018/19<br>DKK |
|---|----------------|----------------|
| <b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                |                |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver                   | 39.500         | 39.500         |

**2. Finansielle indtægter**

|                                  |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 1.950 | 2.035 |
|----------------------------------|-------|-------|

**3. Skat af årets resultat**

|                     |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| Årets aktuelle skat | 35.514 | 33.024 |
|---------------------|--------|--------|

**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.07.19              | 1.975.000                  |
| Kostpris pr. 30.06.20              | 1.975.000                  |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.07.19 | -237.000                   |
| Afskrivninger i året               | -39.500                    |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.06.20 | -276.500                   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.20 | 1.698.500                  |

## 5. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

|                | Antal | Pålydende<br>værdi i alt<br>DKK |
|----------------|-------|---------------------------------|
| Anpartskapital | 80    | 80.000                          |

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK  | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.06.20 | Gæld i alt<br>30.06.19 |
|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Selskabsskat | 0                      | 35.514                 | 33.024                 |
| Anden gæld   | 90.000                 | 90.000                 | 90.000                 |
| I alt        | 90.000                 | 125.514                | 123.024                |

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. 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 nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder driftsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på 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>DKK |
|-----------|-----------------|-----------------------|
| Bygninger | 50              | 0                     |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Investeringsjendomme 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 salgsmarkedsomkostninger 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 el-



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 frem-

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tidig indtjening. Udskudt skatteaktiv vedrørende ikke afskrivningsberettiget ejendom afsættes ikke.

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.

### Gældsforpligtelser

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

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