

---

# ***Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristians- minde ApS***

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

## **Årsrapport for 2020/21**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 35 41 30 06

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/1 2022

Hans Henrik Klovgang  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 28. januar 2022

## Direktion

Hans Henrik Klovborg

## Bestyrelse

Christina Henriksen

Jesper Henriksen

Søren Henriksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 28. januar 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS Nøglegårdsvej 11 3540 Lyngø  CVR-nr.: 35 41 30 06 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 14. august 2013 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: Allerød
<b>Bestyrelse</b>	Christina Henriksen Jesper Henriksen Søren Henriksen
<b>Direktion</b>	Hans Henrik Klofborg
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 3.121.975, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på DKK 25.654.798.

Årets resultat er påvirket positivt af gevinst ved salg af ejendomme på i alt TDKK 2.885

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.190.838</b>	<b>4.952.146</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-220.590	-244.958
<b>Resultat før finansielle poster</b>	2	<b>3.970.248</b>	<b>4.707.188</b>
Finansielle indtægter		165.222	129.295
Finansielle omkostninger		-175.338	-225.826
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.960.132</b>	<b>4.610.657</b>
Skat af årets resultat	3	-838.157	-1.006.569
<b>Årets resultat</b>		<b>3.121.975</b>	<b>3.604.088</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.121.975	3.604.088
		<b>3.121.975</b>	<b>3.604.088</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger		20.370.287	23.356.223
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>20.370.287</b>	<b>23.356.223</b>
Andre tilgodehavender		1.684.710	8.270.963
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.684.710</b>	<b>8.270.963</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.054.997</b>	<b>31.627.186</b>
Andre tilgodehavender		712.672	88.304
Udskudt skatteaktiv	6	374.540	600.723
Selskabsskat		0	15.871
Periodeafgrænsningsposter		68.739	105.056
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.155.951</b>	<b>809.954</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.236.090</b>	<b>6.273.159</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.392.041</b>	<b>7.083.113</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.447.038</b>	<b>38.710.299</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		25.574.798	22.452.823
<b>Egenkapital</b>		<b>25.654.798</b>	<b>22.532.823</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.616.423	3.455.868
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.616.423</b>	<b>3.455.868</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		324.632	2.754.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.270	50.707
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7	1.080.000	7.202.999
Selskabsskat		188.777	962.054
Anden gæld		506.138	1.733.027
Periodeafgrænsningsposter		0	18.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.175.817</b>	<b>12.721.608</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.792.240</b>	<b>16.177.476</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.447.038</b>	<b>38.710.299</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	80.000	22.452.823	22.532.823
Årets resultat	0	3.121.975	3.121.975
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>25.574.798</b>	<b>25.654.798</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	220.590	244.958
	<b>220.590</b>	<b>244.958</b>
<b>2 Særlige poster</b>		
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	2.885.070	3.845.723
	<b>2.885.070</b>	<b>3.845.723</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	611.974	1.221.879
Årets udskudte skat	226.183	-215.310
	<b>838.157</b>	<b>1.006.569</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. oktober		25.043.844
Tilgang i årets løb		13.796
Afgang i årets løb		-2.984.897
Kostpris 30. september		22.072.743
Ned- og afskrivninger 1. oktober		1.687.621
Årets afskrivninger		220.590
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-205.755
Ned- og afskrivninger 30. september		1.702.456
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>20.370.287</b>
Afskrives over		100 år

# Noter til årsregnskabet

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	8.270.963
Tilgang i årets løb	470.000
Afgang i årets løb	<u>-7.056.253</u>
Kostpris 30. september	<u>1.684.710</u>
Nedskrivninger 1. oktober	<u>0</u>
Nedskrivninger 30. september	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>1.684.710</u></b>

## 6 Udskudt skatteaktiv

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-374.540	-600.723
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>374.540</u>	<u>600.723</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	<u>374.540</u>	<u>600.723</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>374.540</u></b>	<b><u>600.723</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.616.423	3.455.868
Langfristet del	<u>2.616.423</u>	<u>3.455.868</u>
Inden for 1 år	1.080.000	1.080.000
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	6.122.999
Kortfristet del	<u>1.080.000</u>	<u>7.202.999</u>
	<b><u>3.696.423</u></b>	<b><u>10.658.867</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

På ejendommen Gyldenstens Vænge er der tinglyst pantstiftende overfor ejerforening med TDKK 15 pr. lejlighed.

På ejendommen Kristiansminde er der tinglyst pantstiftende overfor ejerforening med TDKK 41 pr. lejlighed.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fjordparken/Kristiansminde ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	100 år
------------------	--------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskat, renovation, grundejerforening og el.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.