



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET BØDKERVEJ 5 APS

BØDKERVEJ 5, 4450 JYDERUP

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. november 2020

Louise Hastrup

CVR-NR. 37 10 97 54

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS Bødkervej 5 4450 Jyderup
	CVR-nr.: 37 10 97 54 Stiftet: 25. september 2015 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Louise Kargaard Hastrup Gregers Hastrup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Dragsholm Sparekasse Asnæs Centret 23 4550 Asnæs

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet Bødkervej 5 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. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 30. november 2020

Direktion:

Louise Kargaard Hastrup

Gregers Hastrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.

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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kalundborg, den 30. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

Peter Westergaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne4562

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på 635 tkr. mod 565 tkr. For perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Balancen viser en egenkapital på 6.315 tkr. Siden købet af selskabets ejendom på Brødkervej 5 i Jyderup har der været en særdeles positiv drift af ejendommens mere end 8.000 kvm sikrede lagerfaciliteter og administrationslokaler. Ejendommen har i regnskabsåret været fuld udlejet til 6 forskellige lejere, hvoraf 5 er eksterne lejere og 1 lejer er det tilknyttede selskab B2B Auctions A/S.

Selskabet har opnået et positivt resultat på 635 tkr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		507.150	753.664
Af- og nedskrivninger.....		-93.490	-90.240
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		664.129	345.020
DRIFTSRESULTAT		1.077.789	1.008.444
Andre finansielle indtægter.....	1	164	50
Andre finansielle omkostninger.....	2	-263.517	-284.516
RESULTAT FØR SKAT.....		814.436	723.978
Skat af årets resultat.....	3	-179.175	-159.144
ÅRETS RESULTAT		635.261	564.834
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		635.261	564.834
I ALT.....		635.261	564.834

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		458.060	465.745
Investeringsjendomme.....		19.500.000	18.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	19.958.060	19.265.745
Andre værdipapirer.....		5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	5.000	5.000
ANLÆGSAKTIVER.....		19.963.060	19.270.745
Andre tilgodehavender.....		559.058	572.512
Tilgodehavende selskabsskat.....		187.356	245.131
Tilgodehavender.....		746.414	817.643
Likvide beholdninger.....		68.082	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		814.496	817.643
AKTIVER.....		20.777.556	20.088.388

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		6.265.870	5.630.609
EGENKAPITAL.....	6	6.315.870	5.680.609
Hensættelse til udskudt skat.....		2.128.673	1.867.631
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.128.673	1.867.631
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.154.539	7.615.721
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		2.025.430	2.205.545
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		105.000	370.746
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		776.294	901.812
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	10.061.263	11.093.824
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	646.765	636.258
Gæld til pengeinstitutter.....		0	152.951
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		317.833	52.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		773.868	59.026
Anden gæld.....		98.252	106.563
Periodeafgrænsningsposter.....		405.032	409.439
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.271.750	1.446.324
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.333.013	12.540.148
PASSIVER.....		20.777.556	20.088.388
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	64	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	100	50	
	164	50	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.131	9.563	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	254.386	274.953	
	263.517	284.516	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-81.867	-105.489	
Regulering af udskudt skat.....	261.042	264.633	
	179.175	159.144	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen omme	
Kostpris 1. juli 2019.....	738.358	11.427.916	
Tilgang.....	85.805	35.871	
Kostpris 30. juni 2020.....	824.163	11.463.787	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019.....	272.613	0	
Årets afskrivninger.....	93.490	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020.....	366.103	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....	0	7.372.084	
Årets værdireguleringer.....	0	664.129	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....	0	8.036.213	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....	458.060	19.500.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Ejendommen er beliggende i Jyderup og er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 3 år vurderes at udgøre 977 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 270 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 550 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i Vestsjælland.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. juli 2019.....	5.000
Afgang.....	0
Kostpris 30. juni 2020.....	5.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....	5.000

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019.....	50.000	5.630.609	5.680.609
Forslag til resultatdisponering.....		635.261	635.261
Egenkapital 30. juni 2020.....	50.000	6.265.870	6.315.870

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	7.619.839	465.300	5.330.000	8.078.340	462.619
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	2.206.895	181.465	1.213.000	2.379.184	173.639
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	105.000	0	0	370.746	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	776.294	0	776.294	901.812	0
	10.708.028	646.765	7.319.294	11.730.082	636.258

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakt med udløb marts 2021. Leasingforpligtelsen andrager 36 tkr.

Selskabet har indgået leasingkontrakt med udløb maj 2024. Leasingforpligtelsen andrager 240 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BASTBJERGAARD HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.620 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 19.500 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 15.200 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 19.500 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Medarbejderforhold**10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2018/19: 2)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter incl. bidrag til fællesomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Anden omsætning er viderefakturerede viceværtsydelse.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastnings-krav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommen, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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