



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 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

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 2020 - 30. juni 2021
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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 23. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 23. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på 398 tkr. mod 635 tkr. for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020. Balancen viser en egenkapital på 6.713 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 i det forgangne regnskabsår foretaget en omstilling til grøn energi. Selskabet har investeret i et større solcelleanlæg samt varmepumper, som i fællesskab skal kunne levere minimum 95 % af ejendommens samlede energibehov.

Selskabet har opnået et positivt resultat på 398 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		685.177	507.150
Af- og nedskrivninger.....		-110.706	-93.490
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		213.375	664.129
DRIFTSRESULTAT		787.846	1.077.789
Andre finansielle indtægter.....	1	50	164
Andre finansielle omkostninger.....	2	-295.257	-263.517
RESULTAT FØR SKAT.....		492.639	814.436
Skat af årets resultat.....	3	-95.111	-179.175
ÅRETS RESULTAT		397.528	635.261
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		397.528	635.261
I ALT.....		397.528	635.261

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		20.380.620	19.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.804.221	458.060
Materielle anlægsaktiver.....	4	22.184.841	19.958.060
Andre værdipapirer.....		5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	5.000	5.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.189.841	19.963.060
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		86.876	507.095
Andre tilgodehavender.....		140.470	51.963
Tilgodehavende selskabsskat.....		216.340	187.356
Tilgodehavender.....		443.686	746.414
Likvide beholdninger.....		147.213	68.082
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		590.899	814.496
AKTIVER.....		22.780.740	20.777.556

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		6.663.398	6.265.870
EGENKAPITAL.....		6.713.398	6.315.870
Hensættelse til udskudt skat.....		2.349.239	2.128.673
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.349.239	2.128.673
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.421.692	7.154.539
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.836.432	2.025.430
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	105.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		677.916	776.294
Selskabsskat.....		9.018	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.945.058	10.061.263
Prioritetsgæld.....		520.850	465.300
Gæld til pengeinstitutter.....		189.676	181.465
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		422.833	317.833
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		825.451	773.868
Anden gæld.....		376.842	98.252
Periodeafgrænsningsposter.....		407.393	405.032
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.773.045	2.271.750
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.718.103	12.333.013
PASSIVER.....		22.780.740	20.777.556
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	50.000	6.265.870	6.315.870
Forslag til resultatdisponering.....		397.528	397.528
Egenkapital 30. juni 2021.....	50.000	6.663.398	6.713.398

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	64	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	50	100	
	50	164	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	12.948	9.131	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	282.309	254.386	
	295.257	263.517	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-125.455	-81.867	
Regulering af udskudt skat.....	220.566	261.042	
	95.111	179.175	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme	
Kostpris 1. juli 2020.....	824.163	11.463.786	
Tilgang.....	1.523.467	667.245	
Afgang.....	-66.600	0	
Kostpris 30. juni 2021.....	2.281.030	12.131.031	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....	366.103	0	
Årets afskrivninger.....	110.706	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....	476.809	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....	0	8.036.214	
Årets værdireguleringer.....	0	213.375	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....	0	8.249.589	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	1.804.221	20.380.620	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Kontor- og lagerejendom
Dagsværdi 30. juni 2021.....	20.380.620
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	213.375

Ejendommen er en kombineret kontor- og lagerejendom beliggende i Jyderup og er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommens dagsværdi baserer sin værdiansættelse på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 314 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 770 tkr. samt en udlejningsprocent på 97 %. Udover almindelig løbende vedligeholdelse er der i budgetperioden tillagt 100 tkr. på grund af ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand. Der er indregnet en inflationsrate på 1,5 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Diskonteringsrenten på 7,75 % svarer til det generelle afkastkrav for kontor- og lagerejendomme i Vestsjælland.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. juli 2020.....	5.000
Afgang.....	0
Kostpris 30. juni 2021.....	5.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	5.000

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.942.542	520.850	6.373.600	7.619.839
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	2.026.108	189.676	987.578	2.206.895
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	0	0	105.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	677.916	0	784.036	776.294
Selskabsskat.....	9.018	0	0	0
	11.655.584	710.526	8.145.214	10.708.028

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakt med udløb maj 2024. Leasingforpligtelsen andrager 139 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**8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.943 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 20.381 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 2021 udgør 20.381 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Medarbejderforhold**9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2

2

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bødkervej 5 ApS for 2020/21 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

Huslejeindtægter

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	5-20 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 Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

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.