

# Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS

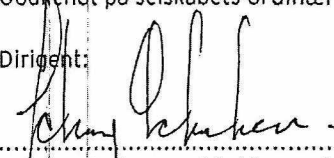
Elektronvej 7, 2670 Greve

CVR-nr. 37 65 81 03

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2022

Dirigent:

  
.....  
Johnny Vestergaard Schirrmacher

**EY**  
Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

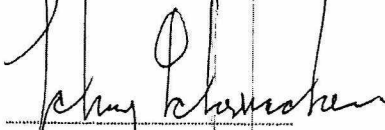
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19. december 2022

Direktion:



Johnny Vestergaard

Schirmacher  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 19. december 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Glochau  
statsaut. revisor  
mne11663



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS
Adresse, postnr., by	Elektronvej 7, 2670 Greve
CVR-nr.	37 65 81 03
Stiftet	27. april 2016
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Johnny Vestergaard Schirrmacher, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa



## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på 7.200 kr. mod et overskud på 113.893 kr., og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 429.989 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 30. juni 2022.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste</b>	180.132	178.848
2	Finansielle indtægter	1.588	23.058
3	Finansielle omkostninger	-190.951	-55.889
	<b>Resultat før skat</b>	-9.231	146.017
4	Skat af årets resultat	2.031	-32.124
	<b>Årets resultat</b>	<u>-7.200</u>	<u>113.893</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-7.200	113.893
		<u>-7.200</u>	<u>113.893</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	2.650.000	2.650.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	8.123.906	0
		<u>10.773.906</u>	<u>2.650.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.773.906</u>	<u>2.650.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.903	1.830
	Andre tilgodehavender	5.183	0
	Periodeafgrænsningsposter	11.178	19.426
		<u>18.264</u>	<u>21.256</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	197.837	119.886
		<u>197.837</u>	<u>119.886</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>168.720</u>	<u>202.695</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>384.821</u>	<u>343.837</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>11.158.727</u></u>	<u><u>2.993.837</u></u>



## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	379.989	387.189
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>429.989</u>	<u>437.189</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	59.569	61.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>59.569</u>	<u>61.600</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	896.335	950.761
		<u>896.335</u>	<u>950.761</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	56.396	56.513
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	591	18.087
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.778.728	1.053.516
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.744.730	193.316
	Anden gæld	192.389	222.855
		<u>9.772.834</u>	<u>1.544.287</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>10.669.169</u>	<u>2.495.048</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>11.158.727</u></u>	<u><u>2.993.837</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	387.189	437.189
Overført via resultatdisponering	0	-7.200	-7.200
Egenkapital 30. juni 2022	<u>50.000</u>	<u>379.989</u>	<u>429.989</u>

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Leje indtægtsføres i takt med lejeperioden.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, herunder skatter, forsikringer, vedligeholdelse m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige 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.

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Noter

kr.	2021/22	2020/21
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	73	832
Valutakursreguleringer	549	0
Urealiseret avance på værdipapirer	0	20.018
Andre finansielle indtægter	966	2.208
	<u>1.588</u>	<u>23.058</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	152.606	40.306
Valutakursreguleringer	663	0
Urealiseret avance på værdipapirer	21.843	0
Andre finansielle omkostninger	15.839	15.583
	<u>190.951</u>	<u>55.889</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	19.804
Årets regulering af udskudt skat	-2.031	12.320
	<u>-2.031</u>	<u>32.124</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>
Kostpris 1. juli 2021		0
Tilgange		<u>8.123.906</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>8.123.906</u>
Opskrivninger 1. juli 2021		0
Opskrivninger 30. juni 2022		0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		<u>8.123.906</u>
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.		
kr.	2021/22	2020/21
Dagsværdi 1. juli	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
Dagsværdi 30. juni	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Noter

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom, beliggende i Greve. Ejendommen er udlejet.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 6,4 % for 2021/22.

Afkastprocenten er fastsat på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for ejendomstyper- og beliggenhed. Afkastprocenten er endvidere understøttet af Colliers Markedsupdate for 2. kvartal 2022 for udlejning af ejendomme til "Industri og logistik" beliggende i forstæder syd/vest (4-5%).

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 686 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Schirmacher Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 953 t.kr., er der udstedt realkreditpantebrev på 1.108 t.kr. Der gives pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 2.650 t.kr.