

## **Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 72 ApS**

**Ølsemagle Kirkevej 72**

**4623 Lille Skensved**

**CVR-nummer 38208446**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. juli 2020

---

Jens Elkjær Borch  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 72 ApS  
Ølsemagle Kirkevej 72  
4623 Lille Skensved

Hjemstedskommune: Køge  
CVR-nummer: 38208446  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Jens Elkjær Borch

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendoms-selskabet Ølsemagle Kirkevej 72 ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, 1. juli 2020

**Direktionen:**

Jens Elkjær Borch

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 72 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 72 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, 1. juli 2020

### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Dorte Lodahl Krusaa  
Partner, Registreret Revisor  
mne12506

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive udlejning af erhvervsjendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret udstykket og byggemodnet 6 byggegrunde.

I 2017 blev selskabets ejendom indregnet til dagsværdi, hvor en af forudsætningerne var, at der kunne udstykkes 8 grunde, hvilket i forbindelse med udstykningen viste sig ikke kunne lade sig gøre, da der skulle udlægges areal til vandopsamling af regnvand.

Fordyrelsen af byggemodning og ændring i antal af byggegrunde har medført negativ regulering af dagsværdi og nedskrivning af varelager, der i alt påvirker med DKK 3.023.912.

Selskabet har med udgang af juni 2020 solgt 5 af de 6 grunde.

Årets udvikling og resultat svarer til ledelsens forventninger til året.

		2019	2018
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-471.398</b>	<b>206</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.540.000	0
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-483.912	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.495.310</b>	<b>206</b>
	Finansielle indtægter	1.108	1
	Finansielle omkostninger	-300.405	-296
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.794.606</b>	<b>-89</b>
1	Skat af årets resultat	827.535	18
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.967.071</b>	<b>-71</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-2.967.071	-71
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-2.967.071</b>	<b>-71</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsjendomme	6.018.788	16.212
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.018.788</b>	<b>16.212</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.018.788</b>	<b>16.212</b>
	Handelsejendomme	4.546.392	0
	<b>Handelsejendomme</b>	<b>4.546.392</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.000	24
	Andre tilgodehavender	18.750	43
	Periodeafgrænsningsposter	54.502	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>89.252</b>	<b>72</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>125.805</b>	<b>200</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.761.449</b>	<b>272</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.780.237</b>	<b>16.484</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	3.971.254	6.938
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.021.254</b>	<b>6.988</b>
	Hensættelser til udskudt skat	256.040	1.961
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>256.040</b>	<b>1.961</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.889	22
	Selskabsskat	918.573	0
	Anden gæld	5.531.981	7.513
	Periodeafgrænsningsposter	6.500	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.502.943</b>	<b>7.535</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.502.943</b>	<b>7.535</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.780.237</b>	<b>16.484</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	50.000	50
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
	Overført resultat, primo	6.938.325	7.009
	Årets overførte resultat	-2.967.071	-71
	<b>Overført resultat</b>	<b>3.971.254</b>	<b>6.938</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.021.254</b>	<b>6.988</b>

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	877.338	0
Regulering af udskudt skat	-1.704.873	-18
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-827.535</b>	<b>-18</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	7.095.498	7.044
Tilgang i årets løb	919.680	52
Afgang i årets løb	-2.217.541	0
Kostpris 31. december	<u>5.797.637</u>	<u>7.095</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	9.116.340	9.116
Overført til Handelsejendomme	-6.355.189	0
Årets dagsværdiregulering	-2.540.000	0
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>221.151</u>	<u>9.116</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>6.018.788</b>	<b>16.212</b>
Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom, der er beliggende i Køge kommune. Udlejningsejendommen er fuldt udlejet. Ejendommen er værdiansat ud fra en ejendomsvurdering, der er foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler.		
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

	2019	2018
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 1.000 med pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 10.565. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for søsterselskabet Clausen & Elkjær Entreprise ApS' mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for Sparekassen Kronjyllands mellemværende med Clausen & Elkjær Entreprise ApS, Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 87 ApS, Steffen Clausen Holding ApS og Elkjær-Borch Holding ApS.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttoresultat

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttoresultat".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der er baseret på en faktisk salgsvurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

#### Handelsejendomme

Handelsejendommene måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for handelsejendomme opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgpris.

Handelsejendomme, der tidligere har været indregnet som investeringsejendomme er indregnet med kostpris svarende til dagsværdien for investeringsejendomme med tillæg af byggeomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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