

**Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 87 ApS**

**Ølsemagle Kirkevej 72**

**4623 Lille Skensved**

**CVR-nummer 38208454**

**Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. juli 2022

---

Jens Elkjær Borch  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 87 ApS  
Ølsemagle Kirkevej 72  
4623 Lille Skensved

Hjemstedskommune: Køge  
CVR-nummer: 38208454  
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

### Direktion

Jens Elkjær Borch

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 87 ApS.

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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, 12. juli 2022

**Direktionen:**

Jens Elkjær Borch

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 87 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ølsemagle Kirkevej 87 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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 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, 12. juli 2022

### 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 erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i efteråret 2021 indhentet en ejendomsmæglervurdering af ejendommens dagsværdi. Ejendommen er på baggrund heraf opskrevet med TDKK 2.577.

Selskabets ejendom er pantsat til sikkerhed for søsterselskabs gæld til pengeinstitut, jf. note 6.

Ledelsen forventer, at det i 2022 bliver muligt at få fjernet sikkerhedsstillelserne, så selskabets ejendom kan belånes, og det er ledelsens skøn, at det derefter vil være muligt at indfri den kortfristede gæld, der primært er til selskaber i koncernen. Salget eller udlejning af ejendommen forventes at tilføre selskabet yderligere indtjening.

Årets udvikling og resultat anses som tilfredsstillende.

	2021	2020
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse</b>		
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.024</b>	<b>-218</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.577.009	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-155
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.579.033</b>	<b>-373</b>
Finansielle indtægter	2.273	2
Finansielle omkostninger	-32.183	-77
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.549.123</b>	<b>-448</b>
Skat af årets resultat	-464.185	-150
<b>Årets resultat</b>	<b>2.084.938</b>	<b>-598</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	2.084.938	-598
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.084.938</b>	<b>-598</b>

1 Antal beskæftigede

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Investeringsejendomme	5.495.000	2.918
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.495.000</b>	<b>2.918</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.495.000</b>	<b>2.918</b>
	Handelsejendomme	0	1.360
	<b>Handelsejendomme</b>	<b>0</b>	<b>1.360</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.665
	Udskudte skatteaktiver	0	460
	Tilgodehavende skat	93.996	0
	Andre tilgodehavender	2.228.049	1.902
	Periodeafgrænsningsposter	6.471	48
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.328.516</b>	<b>4.075</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>26.661</b>	<b>77</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.355.177</b>	<b>5.511</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.850.177</b>	<b>8.429</b>



		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	4.426.602	2.342
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.476.602</b>	<b>2.392</b>
	Anden gæld	2.088.458	0
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.088.458</b>	<b>0</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.042	50
	Selskabsskat	0	886
	Anden gæld	1.253.075	3.741
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.360
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.285.117</b>	<b>6.037</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.373.575</b>	<b>6.037</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.850.177</b>	<b>8.429</b>
4	Usikkerhed ved fortsat drift		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	2.342	2.392
Årets resultat	0	2.085	2.085
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>4.427</b>	<b>4.477</b>

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

### 1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

### 2 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	5.181.477	5.094
Tilgang i årets løb	0	88
Kostpris 31. december	5.181.477	5.181
Dagsværdiregulering 1. januar	-2.263.486	-2.263
Årets dagsværdiregulering	2.577.009	0
Dagsværdireguleringer 31. december	313.523	-2.263
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>5.495.000</b>	<b>2.918</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 i september 2021.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
--	---	---

### 4 Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabets ejendom er pantsat til sikkerhed for søsterselskabs gæld til pengeinstitut, jf. note 6.

Ledelsen forventer, at det i 2022 bliver muligt at få fjernet sikkerhedsstillelserne, så selskabets ejendom kan belånes, og det er ledelsens skøn, at det derefter vil være muligt at indfri den kortfristede gæld, der primært er til selskaber i koncernen. Salget eller udlejning af ejendommen forventes at tilføre selskabet yderligere indtjening.

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2021	2020
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **6      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 12.000 med pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 5.495. Ejerpantebrevene 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 72 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 nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationseværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationseværdi 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 salgspris.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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