

## **Ejendommen Næstved Landevej 145, Skælskør P/S**

**Ormeslevvej 14**

**4241 Vemmelev**

**CVR-nummer 38894307**

### **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 22. april 2020

---

Jesper William Svare  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendommen Næstved Landevej 145, Skælskør P/S  
Ormeslevvej 14  
4241 Vemmelev

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 38894307  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Bestyrelse

Troels Jes Uldall Brandt  
Jesper William Svare  
Heidi Nørager Christensen

### Direktion

Jesper William Svare

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendommen Næstved Landevej 145, Skælskør P/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og 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 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 omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, 20. april 2020

### Direktionen:

Jesper William Svare

### Bestyrelsen:

Troels Jes Uldall Brandt  
Formand

Jesper William Svare

Heidi Nørager Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendommen Næstved Landevej 145, Skælskør P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Næstved Landevej 145, Skælskør P/S 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 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 revisors 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.

Slagelse, 20. april 2020

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Karsten Thunbo  
Partner, Registreret revisor  
mne31443

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har realiseret et underskud på 67 TDKK mod et overskud på 161 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 695 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2019 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>198.576</b>	<b>282</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-197.500	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.076</b>	<b>282</b>
	Finansielle indtægter	0	4
	Finansielle omkostninger	-67.840	-125
	<b>Årets resultat</b>	<b>-66.764</b>	<b>161</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-66.764	161
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-66.764</b>	<b>161</b>
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendomme	2.645.335	2.843
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.645.335</b>	<b>2.843</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.645.335</b>	<b>2.843</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.225	0
	Andre tilgodehavender	0	115
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.225</b>	<b>115</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>120.286</b>	<b>97</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>123.511</b>	<b>212</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.768.846</b>	<b>3.054</b>



Note	Balance	2019 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	600.000	600
	Overført resultat	94.518	161
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>694.518</b>	<b>761</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.168.884	1.244
	Kreditinstitutter	687.764	729
	Anden gæld	62.900	63
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.919.549</b>	<b>2.036</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	72.625	67
	Kreditinstitutter	42.501	41
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.820	34
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.833	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	115
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>154.779</b>	<b>257</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.074.328</b>	<b>2.293</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.768.846</b>	<b>3.054</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2019	2017/18
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

#### 1 Antal beskæftigede

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

#### 2 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af udlejningsejendom beliggende i Skælskør, som blev anskaffet i 2017. Ejendommene er fuldt udlejede til moderselskabet.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2018.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,5	7,0

#### 3 Egenkapital

	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	600	161	761
Årets resultat	0	-67	-67
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600</b>	<b>95</b>	<b>695</b>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.422.300	1.529
--	-----------	-------

#### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2019	2017/18
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.242 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.645 TDKK.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 730 TDKK, er der udstedt ejerpantebrev på 430 TDKK med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.645 TDKK.

## 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 periodiseres i forhold til lejeperioden.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabet. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper William Svare

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-671427299614

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-04-23 11:48:39Z

NEM ID 

## Jesper William Svare

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-671427299614

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-04-23 11:48:39Z

NEM ID 

## Heidi Nørager Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360616315565

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-04-23 12:18:06Z

NEM ID 

## Troels Jes Uldall Brandt

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-369036900440

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-04-23 13:59:35Z

NEM ID 

## Karsten Thunbo

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159527962946

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-04-23 14:14:07Z

NEM ID 

## Jesper William Svare

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-671427299614

IP: 87.58.xxx.xxx

2020-04-27 20:11:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 73LJX-1EC4Q-DKOMW-HTALC-V807Z-NLSB7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>