

## **Ejendomsselskabet Bødkervej 18 ApS**

**Bødkervej 5**

**4300 Holbæk**

**CVR-nr. 38 96 66 50**

### **Årsrapport for 2018/19**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. oktober 2019

---

Torben Rasmussen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	11
Balance pr. 30. juni 2019	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Bødkervej 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 4. oktober 2019

### **Direktion**

Torben Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bødkervej 18 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bødkervej 18 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Taastrup, den 4. oktober 2019

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Bødkervej 18 ApS  
Bødkervej 5  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 38 96 66 50

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 26. september 2017

Hjemsted: Holbæk

### **Direktion**

Torben Rasmussen

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

### **Pengeinstitut**

Danske Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom eller hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 509.970, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 693.842.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bødkervej 18 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Sammenligningstal

Selskabet er stiftet den 26/9 2017, hvilket gør, at der ikke kan foretages en direkte sammenligning af de to regnskabsperioder.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration mv.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Selskabsskat 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.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>399.099</b>	<b>248</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	359.140	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>758.239</b>	<b>248</b>
Finansielle omkostninger	2	-104.455	-145
<b>Resultat før skat</b>		<b>653.784</b>	<b>103</b>
Skat af årets resultat	3	-143.814	-24
<b>Årets resultat</b>		<b>509.970</b>	<b>79</b>
Overført fra overkurs ved emission		0	-55
Overført resultat		509.970	134
		<b>509.970</b>	<b>79</b>

**Balance pr. 30. juni 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	4.500.000	4.141
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.500.000</u>	<u>4.141</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.500.000</u>	<u>4.141</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.470	60
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>113</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>51.470</u>	<u>173</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>51.470</u>	<u>173</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.551.470</u></u>	<u><u>4.314</u></u>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		643.842	134
<b>Egenkapital</b>	5	<b>693.842</b>	<b>184</b>
Hensættelse til udskudt skat		134.728	22
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>134.728</b>	<b>22</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.182.809	2.291
Andre kreditinstitutter		0	1.142
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.182.809</b>	<b>3.433</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	108.253	287
Banker		5.079	28
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.314	24
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.257.884	172
Anden gæld		47.276	50
Deposita		117.285	114
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.540.091</b>	<b>675</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.722.900</b>	<b>4.108</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.551.470</b>	<b>4.314</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2018/2019	2017/2018
	kr.	t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	359.140	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<b>359.140</b>	<b>0</b>
	<b>359.140</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.573	0
Andre finansielle omkostninger	96.882	145
	<b>104.455</b>	<b>145</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	30.954	2
Årets udskudte skat	112.860	22
	<b>143.814</b>	<b>24</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2018	4.140.860
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni 2019	<u>4.140.860</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	0
Årets værdireguleringer	<u>359.140</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>359.140</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u><u>4.500.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsresultat er kr. 374.300.

Forrentningskravet for ejendommen udgør 8,25%.

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	133.872	183.872
Årets resultat	0	<u>509.970</u>	<u>509.970</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b><u><u>50.000</u></u></b>	<b><u><u>643.842</u></u></b>	<b><u><u>693.842</u></u></b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.



## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.397.636	2.291.062	108.253	1.732.469
Andre kreditinstitutter	1.322.102	0	0	0
	<b>3.719.738</b>	<b>2.291.062</b>	<b>108.253</b>	<b>1.732.469</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T. H. Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.291, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 4.500.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på kr. 1.400.000 i ovenstående grunde og bygninger, som ligger til sikkerhed for al mellemværende med Danske Bank stillet for TR Dækservice A/S og T.R. Ejendomme ApS.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Rasmussen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-121994588342  
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2019 kl.: 12:14:33  
Underskrevet med NemID

## Martin Santino Lo Turco

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 44732704  
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2019 kl.: 13:29:56  
Underskrevet med NemID

## Torben Rasmussen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-121994588342  
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2019 kl.: 15:25:00  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 47bf938WyQm27460961