

**EJENDOMSSELSKABET LERGRAVSVEJ 53 APS**

**BREGNERØDVEJ 139, BIRKERØD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juni 2021

---

Glenn Steven Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS Bregnerødvej 139 Birkerød
	CVR-nr.: 39 22 64 80 Stiftet: 8. januar 2018 Hjemsted: Birkerød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Halborg-Bendtsen, bestyrelsesformand Steen Lorenz Johan Hansen Glenn Steven Nielsen
<b>Direktion</b>	Glenn Steven Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Park Allé 290 2605 Brøndby

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 4. juni 2021

Direktion:

---

Glenn Steven Nielsen

Bestyrelse:

---

Michael Halborg-Bendtsen  
Bestyrelsesformand

---

Steen Lorenz Johan Hansen

---

Glenn Steven Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

København, den 4. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32094

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed som ejendomsselskab.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har medio 2020 færdiggjort ombygningen af ejendommen fra kontorhotel til hotel, hvorefter udlejning af ejendommen er påbegyndt. Selskabets lejeindtægter har i indeværende regnskabsår været påvirket af den globale Covid-19 pandemi som følge af de lavere rejseaktiviteter i Danmark og resten af verden.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den verdensomspændende Covid-19 pandemi er fortsat ind i 2021. Pandamien har ændret væsentligt på hotel industriens økonomiske stilling og med store tab til følge. Selskabet forventer at have den fornødne kapital til at gå igennem den globale krise.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-84.726</b>	<b>289</b>
Personaleomkostninger.....	1	-108.981	1
Af- og nedskrivninger.....		-1.247.301	-135
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-1.441.008</b>	<b>155</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	50
Andre finansielle omkostninger.....		-1.556.943	-198
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-2.997.951</b>	<b>7</b>
Skat af årets resultat.....	2	659.550	-1
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-2.338.401</b>	<b>6</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-2.338.401	6
<b>I ALT.....</b>		<b>-2.338.401</b>	<b>6</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> tkr.
Grunde og bygninger.....		138.796.059	82.771
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		5.550.222	2.295
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>144.346.281</b>	<b>85.066</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		4.699.744	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.699.744</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>149.046.025</b>	<b>85.066</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	17
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	13
Udskudte skatteaktiver.....		0	150
Andre tilgodehavender.....		3.145.308	4.253
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.935.732	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.748	84
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.089.788</b>	<b>4.517</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.089.788</b>	<b>4.517</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>154.135.813</b>	<b>89.583</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 tkr.</b>
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		240	886
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>50.240</b>	<b>936</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.126.199	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.126.199</b>	<b>0</b>
Banklån.....		22.150.586	25.300
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		76.163.810	0
Anden gæld.....		38.145	16
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>98.352.541</b>	<b>25.316</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.188.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		47.495.356	23.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.913.477	5.445
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	33.818
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	31
Anden gæld.....		3.010.000	36
Periodeafgrænsningsposter.....		0	13
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>54.606.833</b>	<b>63.331</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>152.959.374</b>	<b>88.647</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>154.135.813</b>	<b>89.583</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	885.641	935.641
Andre reguleringer.....		1.453.000	1.453.000
Forslag til resultatdisponering.....		-2.338.401	-2.338.401
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>240</b>	<b>50.240</b>

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2019: 0)			
Løn og gager.....	97.558	-8	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.365	1	
Andre personaleomkostninger.....	9.058	6	
	<b>108.981</b>	<b>-1</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-1.935.732	31	
Regulering af udskudt skat.....	1.276.182	-30	
	<b>-659.550</b>	<b>1</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....	83.453.438	2.294.716	
Tilgang.....	56.927.846	3.599.325	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>140.381.284</b>	<b>5.894.041</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	681.743	0	
Årets afskrivninger.....	903.482	343.819	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>1.585.225</b>	<b>343.819</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>138.796.059</b>	<b>5.550.222</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	
Tilgang.....		4.699.744	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>4.699.744</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>4.699.744</b>	

NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Banklån.....	24.338.586	2.188.000	14.000.000	25.300.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	76.163.810	0	0	0	0
Anden gæld.....	38.145	0	0	16.472	0
	<b>00.540.541</b>	<b>2.188.000</b>	<b>14.000.000</b>	<b>25.316.472</b>	<b>0</b>

**Eventualposter mv.**

**6**

**Eventualforpligtelser**

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hansen & Langeland ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der stillet pant i selskabets ejendom med kr. 51.571.000. Derudover har selskabet afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor søsterselskabers mellemværende med pengeinstitut.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lergravsvej 53 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	90 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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