



## Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS

Kocksvej 7  
3600 Frederikssund  
CVR-nr. 77 37 10 28

### Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2019

---

Preben Lunn  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 30. oktober 2019

### **Direktion**

Kirsten Bak

### **Bestyrelse**

Jens Chr. Børresen

Preben Lunn

Kirsten Bak

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

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

Frederikssund, den 30. oktober 2019

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS Kocksvej 7 3600 Frederikssund
	CVR-nr.: 77 37 10 28
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
	Stiftet: 7. marts 1985
	Hjemsted: Frederikssund
<b>Bestyrelse</b>	Jens Chr. Børresen Preben Lunn Kirsten Bak
<b>Direktion</b>	Kirsten Bak

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

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

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Ved dagsværdiberegning pr. 30. september 2019 er der anvendt individuel fastsat afkastkrav på 4%. Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav på +0,5% vil medføre en ændring på kr. 85.000, ændringer i gennemsnitlig afkastkrav på -0,5% vil medføre en ændring på kr. 110.000.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 101.642, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.168.153.

### **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 matr. nr. 221 V Frederikssund Bygrunde ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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**

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter fra udlejning af ejendommen medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendom.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

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**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **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.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>28.577</b>	<b>32</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		<u>25.000</u>	<u>25</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>53.577</b>	<b>57</b>
Finansielle indtægter	2	<u>76.689</u>	<u>19</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>130.266</b>	<b>76</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-28.624</u>	<u>-17</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>101.642</u></b>	<b><u>59</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		120.000	120
Overført resultat		<u>-18.358</u>	<u>-61</u>
		<b><u>101.642</u></b>	<b><u>59</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>775.000</u>	<u>750</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>775.000</b></u>	<u><b>750</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>775.000</b></u>	<u><b>750</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>556.227</u>	<u>582</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>556.227</b></u>	<u><b>582</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>556.227</b></u>	<u><b>582</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.331.227</b></u></u>	<u><u><b>1.332</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		201.000	201
Overført resultat		847.153	865
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>120.000</u>	<u>120</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>1.168.153</u></b>	<b><u>1.186</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>129.430</u>	<u>124</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>129.430</u></b>	<b><u>124</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	8
Selskabsskat		21.144	9
Anden gæld		<u>5.000</u>	<u>5</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>33.644</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>33.644</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.331.227</u></b>	<b><u>1.332</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>76.689</u>	<u>19</u>
	<u><b>76.689</b></u>	<u><b>19</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	23.144	11
Årets udskudte skat	5.500	6
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-20</u>	<u>0</u>
	<u><b>28.624</b></u>	<u><b>17</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	201.000	865.511	120.000	1.186.511
Betalt ordinært udbytte	0	0	-120.000	-120.000
Årets resultat	0	-18.358	120.000	101.642
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>201.000</b>	<b>847.153</b>	<b>120.000</b>	<b>1.168.153</b>

### 5 Eventualposter mv.

Der foreligger ingen eventualposter m.v.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger.