



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

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

### Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2022

---

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
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 22. september 2022

### **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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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 22. september 2022

### **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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 er der anvendt individuel fastsat afkastkrav på 4,5%. Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav på +0,5% vil medføre en ændring på kr. +95.000, ændringer i gennemsnitlig afkastkrav på -0,5% vil medføre en ændring på kr. -80.000.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 8.206, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 648.852.

### 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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### 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*

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

### 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

#### 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

	Note	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>34.847</b>	<b>25</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-45.000	25
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-10.153</b>	<b>50</b>
Finansielle indtægter	2	0	21
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.153</b>	<b>71</b>
Skat af årets resultat	3	1.947	-16
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.206</b>	<b>55</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		21.000	54
Ekstraordinært udbytte		0	360
Overført resultat		-29.206	-359
		<b>-8.206</b>	<b>55</b>

## Balance 30. juni

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		780.000	825
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>780.000</b>	<b>825</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>780.000</b>	<b>825</b>
Andre tilgodehavender		16.538	53
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.538</b>	<b>53</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>16.538</b>	<b>53</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>796.538</b>	<b>878</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		201.000	201
Overført resultat		426.852	456
Foreslået udbytte for regnskabsåret		21.000	54
<b>Egenkapital</b>		<b>648.852</b>	<b>711</b>
Hensættelse til udskudt skat		130.530	140
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>130.530</b>	<b>140</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	8
Selskabsskat		4.656	14
Anden gæld		5.000	5
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.156</b>	<b>27</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.156</b>	<b>27</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>796.538</b>	<b>878</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	201.000	456.058	54.000	711.058
Betalt ordinært udbytte	0	0	-54.000	-54.000
Årets resultat	0	-29.206	21.000	-8.206
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>201.000</b>	<b>426.852</b>	<b>21.000</b>	<b>648.852</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</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>0</u>	<u>21</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>21</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.656	10
Årets udskudte skat	-9.900	6
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>297</u>	<u>0</u>
	<b><u>-1.947</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Der foreligger ingen eventualposter m.v.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der foreligger ingen pantsætninger.		

# PENNEO

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

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

## Jens-Christian Thrane Børresen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f2957c02-ffc7-4be7-a81f-01ba3e736c7d

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-09-22 09:00:49 UTC



## Preben Viggo Lunn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-565171523973

IP: 185.154.xxx.xxx

2022-09-22 11:47:21 UTC



## Kirsten Bak

Direktør

Serienummer: 472a6871-0f72-4085-8a3e-c444f766f4aa

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-09-23 11:26:14 UTC



## Kirsten Bak

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 472a6871-0f72-4085-8a3e-c444f766f4aa

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-09-23 11:26:14 UTC



## Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2022-09-23 11:40:30 UTC



## Preben Viggo Lunn

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-565171523973

IP: 185.154.xxx.xxx

2022-09-26 11:10:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3TQ35-ATAZ5-NKV1G-ANMBU-ZCVHK-D4LW6

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 tidsstempelt 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>