



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 37  
6270 Tønder  
T 7472 3636  
E toender@revisor.dk  
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Ejendomsanpartsselskabet matr. nr. 87 Drengsted  
Drengstedvej 36, Drengsted  
6780 Skærbæk

CVR. nr. 10 24 44 47

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022  
(37. regnskabsår )

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 17/5 2023

Dirigent Henning Schmidt

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Sønderborg  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-6
Ledelsens årsberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Ejendomsanpartsselskabet matr. nr. 87 Drengsted  
Drengstedvej 36  
6780 Skærbæk

Telefon: 73 75 42 00

CVR-nr.: 10 24 44 47

Stiftet: 2. maj 1986

Hjemsted: Skærbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## **Bestyrelse**

Henning Schmidt  
Jens Jørgen Schmidt  
Åse Skrydstrup Schmidt

## **Direktion**

Jens Jørgen Schmidt

## **Revisor**

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26 81 23 72  
Ribelandevej 37  
6270 Tønder

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsanpartsselskabet matr. nr. 87 Drengsted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

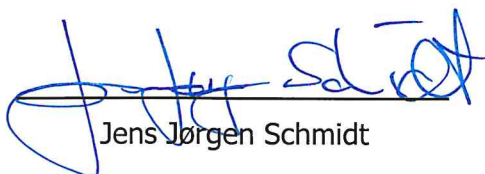
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Drengsted, den 29. marts 2023

## **I direktionen:**



Jens Jørgen Schmidt

## **I bestyrelsen:**



Henning Schmidt  
(formand)



Jens Jørgen Schmidt



Åse Skrydstrup Schmidt

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet matr. nr. 87 Drenghsted

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet matr. nr. 87 Drenghsted for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 regnskabsbrugerne 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.
- 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 den øverste ledelse 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 fejl-information.

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.

Tønder, den 29. marts 2023

**Revisionscentret Tønder/Skærbæk**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26812372



Helen Lisby

Registreret revisor

mne5657



# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

### Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger."

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af grunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen omfatter desuden huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

I omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes til kostprisen på de grunde, der er solgt i året.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved udlejning af ejendommene samt omkostninger til administration mv.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avancer ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultater efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	5 - 40 år	0-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15-20 år	0%
Småanskaffelser under kr. 31.000	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Dette indebærer, at kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i balancen optages til den indre værdi og at selskabets andel af resultatet efter skat medtages i resultatopgørelsen under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" eller "Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser".

Ikke udloddet andel af de tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers nettoresultat henlægges til "Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Genindvindingsværdien 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdningen består af beholdning af grunde på Geesten 1 mfl., Skærbæk.

Ved prisfastsættelsen er anvendt kostpris med tillæg af direkte produktionsomkostninger.

Der foretages nedskrivning for ukurans. Der er ingen nedskrivning foretaget i år.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for året 2022

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	1.265.286	1.654.382
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-379.851	-379.851
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	885.435	1.274.531
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	828.780	418.565
Andre finansielle indtægter	20.807	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-823</u>	<u>-7.434</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	1.734.199	1.685.662
1. Skat af årets resultat	<u>-221.676</u>	<u>-298.025</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.512.523</u></u>	<u><u>1.387.637</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	764.780	354.565
Overført resultat	<u>-252.257</u>	<u>33.072</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>1.512.523</u></u>	<u><u>1.387.637</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<b>AKTIVER</b>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	8.493.005	8.876.777
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.493.005</u>	<u>8.876.777</u>
Kapitalinteresser	<u>3.919.116</u>	<u>3.151.336</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.919.116</u>	<u>3.151.336</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.412.121</u>	<u>12.028.113</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>151.589</u>
<b>Varebeholdning i alt</b>	<u>0</u>	<u>151.589</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Andre tilgodehavender	<u>161.081</u>	<u>4.921.569</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>161.081</u>	<u>4.921.569</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>6.217.071</u>	<u>1.416.046</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.378.152</u>	<u>6.489.204</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>18.790.273</u>	<u>18.517.317</u>



## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<b>PASSIVER</b>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.241.116	2.473.336
Overført resultat	12.989.182	13.241.439
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>18.230.298</u></u>	<u><u>17.714.775</u></u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
1. Hensættelser til udskudt skat	<u>40.072</u>	<u>35.096</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	350.799	594.421
Periodeafgrænsningsposter	<u>144.104</u>	<u>148.025</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>519.903</u></u>	<u><u>767.446</u></u>
 <b>Passiver i alt</b>	 <u><u>18.790.273</u></u>	 <u><u>18.517.317</u></u>

2. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3. Medarbejderforhold

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- heds kapital	Reserve for nettoop- skrivning	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	1.000.000	2.473.336	1.000.000	13.241.439	17.714.775
Udbetalt udbytte			-1.000.000		-1.000.000
Værdireguleringer af egenkapitalen					0
Udbytte af egne aktier		3.000			3.000
Årets resultat		764.780	1.000.000	-252.257	1.512.523
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>1.000.000</u>	<u>3.241.116</u>	<u>1.000.000</u>	<u>12.989.182</u>	<u>18.230.298</u>

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>216.700</u>	<u>291.346</u>
Udskudt skat ultimo	<u>40.072</u>	<u>35.096</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	40.072	35.096
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-35.096</u>	<u>-28.417</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>4.976</u>	<u>6.679</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>221.676</u>	<u>298.025</u>

### **Note 2. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### **Note 3. Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.