

## Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS

Immerkær 52  
2650 Hvidovre

CVR-nr. 12 24 67 30

### Årsrapport for 2020/21

(33. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2022

---

Henrik Brandt Petersen  
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. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 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. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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.

Hvidovre, den 14. marts 2022

### Direktion

Kim Erik Frederiksen

Henrik Brandt Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor 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 revisorers 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.

Greve, den 14. marts 2022

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 28 12 17 17

Eddie Holstebro  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne11067

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS  
Immerkær 52  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 12 24 67 30

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021  
Stiftet: 1. juli 1988

Hjemsted: Hvidovre

### Direktion

Kim Erik Frederiksen  
Henrik Brandt Petersen

### Revisor

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Greve Strandvej 9  
2670 Greve

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Nykredit

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af ejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.968.296, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.947.094.

### 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 af 1/1 2010 ApS for 2020/21 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.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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 acontoskatteordningen mv.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### **Tilgodehavender**

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

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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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 acontoskatte.

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**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>550.483</b>	<b>609.685</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-12.589	-12.589
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>537.894</b>	<b>597.096</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.074.920	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.612.814</b>	<b>597.096</b>
Finansielle omkostninger	1	-88.447	-91.076
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.524.367</b>	<b>506.020</b>
Skat af årets resultat	2	-556.071	-110.900
<b>Årets resultat</b>		<b>1.968.296</b>	<b>395.120</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	400.000
Overført resultat		1.968.296	-4.880
		<b>1.968.296</b>	<b>395.120</b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	12.600.000	10.490.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>6.541</u>	<u>19.130</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.606.541</u></b>	<b><u>10.509.130</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.606.541</u></b>	<b><u>10.509.130</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.461	113.725
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.000	4.000
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>52.474</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>103.461</u></b>	<b><u>170.199</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>646.232</u></b>	<b><u>881.965</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>749.693</u></b>	<b><u>1.052.164</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>13.356.234</u></b>	<b><u>11.561.294</u></b>

## Balance 30. september

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.822.094	3.853.797
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b>5.947.094</b>	<b>4.378.797</b>
Udskudt skat		1.567.235	1.086.448
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.567.235</b>	<b>1.086.448</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.103.859	5.231.934
Selskabsskat		61.284	79.980
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.165.143</b>	<b>5.311.914</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	125.160	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.240	103.769
Selskabsskat		69.980	70.288
Anden gæld		137.797	179.681
Deposita		285.585	305.397
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>676.762</b>	<b>784.135</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.841.905</b>	<b>6.096.049</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.356.234</b>	<b>11.561.294</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	3.853.798	400.000	4.378.798
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	1.968.296	0	1.968.296
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>5.822.094</b>	<b>0</b>	<b>5.947.094</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>88.447</u>	<u>91.076</u>
	<b><u>88.447</u></b>	<b><u>91.076</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	75.284	89.980
Årets udskudte skat	<u>480.787</u>	<u>20.920</u>
	<b><u>556.071</u></b>	<b><u>110.900</u></b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2020	6.505.562
Tilgang i årets løb	35.080
Kostpris 30. september 2021	6.540.642
Værdireguleringer 1. oktober 2020	3.984.438
Årets værdireguleringer	2.074.920
Værdireguleringer 30. september 2021	6.059.358
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>12.600.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatset er fastsat på baggrund af markedsniveau.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 5,27 - 7,38%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 422 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret tilsvarende.

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2020	62.947	62.947
Kostpris 30. september 2021	62.947	62.947
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	43.817	43.817
Årets afskrivninger	12.589	12.589
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	56.406	56.406
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>6.541</b>	<b>6.541</b>

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.356.934	5.229.019	125.160	4.731.134
Selskabsskat	79.980	61.284	0	0
	<b>5.436.914</b>	<b>5.290.303</b>	<b>125.160</b>	<b>4.731.134</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.



## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.229, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 14.950.

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser herudover.

# Penneo

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

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

## Henrik Brandt Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-982877929040

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-03-14 13:49:37 UTC

NEM ID 

## Kim Erik Frederiksen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-673680177904

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-15 05:41:24 UTC

NEM ID 

## Eddie Holstebro

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28121717-RID:99798342

IP: 89.221.xxx.xxx

2022-03-16 09:55:57 UTC

NEM ID 

## Henrik Brandt Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-982877929040

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-16 10:17:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8L2TG-HIWST-KB5WT-EQEZ7-60IKF-U4TAP

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 tidsstemplet 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](mailto: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>