



## Ejendomsselskabet Aalsbo ApS

Sønder Alle 39  
5500 Middelfart  
CVR-nr. 12965192

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.11.2021

---

**Allan Østergaard Sellebjerg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Aalsbo ApS

Sønder Alle 39

5500 Middelfart

CVR-nr.: 12965192

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## Direktion

Tina Sellebjerg

Allan Østergaard Sellebjerg

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for Ejendomsselskabet Aalsbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 10.11.2021

## Direktion

**Tina Sellebjerg**

**Allan Østergaard Sellebjerg**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Aalsbo ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aalsbo ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 10.11.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Knage Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 5 kombinerede beboelses- og erhvervsjendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat et overskud på 1.088 t.kr. før skat, anses for værende tilfredsstillende.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Ved beregningen heraf er anvendt en afkastrente på 6,5% på boligudlejning (43 lejemål) og 6,5% på erhvervsudlejning (4 lejemål). I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investor rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi ændre sig.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.224.837</b>	<b>(536.092)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	(800.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.524.837</b>	<b>(1.336.092)</b>
Andre finansielle indtægter	1	4.889	2.543
Andre finansielle omkostninger		(126.741)	(102.795)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.402.985</b>	<b>(1.436.344)</b>
Skat af årets resultat	2	(315.359)	307.367
<b>Årets resultat</b>		<b>1.087.626</b>	<b>(1.128.977)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.087.626	(1.128.977)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.087.626</b>	<b>(1.128.977)</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		19.600.000	19.300.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>19.600.000</b>	<b>19.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.600.000</b>	<b>19.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		141.137	80.159
Tilgodehavende skat		99.740	105.902
<b>Tilgodehavender</b>		<b>240.877</b>	<b>186.061</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>627.332</b>	<b>148.338</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>868.209</b>	<b>334.399</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.468.209</b>	<b>19.634.399</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital	4	300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		10.282.875	9.195.249
<b>Egenkapital</b>		<b>10.582.875</b>	<b>9.495.249</b>
Udskudt skat		1.754.536	1.556.437
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.754.536</b>	<b>1.556.437</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.563.359	6.053.426
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.563.359</b>	<b>6.053.426</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	497.874	492.890
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.115	0
Anden gæld		2.068.450	2.036.397
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.567.439</b>	<b>2.529.287</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.130.798</b>	<b>8.582.713</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.468.209</b>	<b>19.634.399</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	9.195.249	9.495.249
Årets resultat	0	1.087.626	1.087.626
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>10.282.875</b>	<b>10.582.875</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.889	2.543
	<b>4.889</b>	<b>2.543</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	117.260	0
Ændring af udskudt skat	198.099	(307.367)
	<b>315.359</b>	<b>(307.367)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.818.958
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.818.958</b>
Opskrivninger primo	10.481.042
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>10.481.042</b>
Årets dagsværdireguleringer	300.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>300.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.600.000</b>

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Ved beregningen heraf er anvendt en afkastrente på 6,5% på boligudlejning (43 lejemål) og 6,5% på erhvervsudlejning (4 lejemål). Hvis afkastrenten stiger 0,25% vil værdien af ejendommene blive reduceret med 800 t.kr. og hvis afkastrenten falder med 0,25% vil værdien af ejendommene blive forøget med 800 t.kr.

## 4 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Anpartskapital	300	1000	300.000
	<b>300</b>		<b>300.000</b>

**5 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	497.874	492.890	5.563.359	3.520.318
	<b>497.874</b>	<b>492.890</b>	<b>5.563.359</b>	<b>3.520.318</b>

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sellebjerg Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.600 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.600 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, medgåede omkostninger i forbindelse med udlejningen og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af de i forbindelse med udlejningen direkte forbrugte omkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud,



indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.