

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965
Steen Billes Torv 2
8200 Aarhus N

CVR-nr: 13 52 72 10

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. april 2023

Dirigent, Mathias Sinkbæk Thomsen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 12. april 2023

Direktion

Mikkel Vester Petersen

Thorbjørn Noer Kolborg

Bestyrelse

Thorbjørn Noer Kolborg
Formand

Mathias Sinkbæk Thomsen
Næstformand

Per Andersen
Næstformand

Asmus Mølgaard Hoyer

Mikkel Vester Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965 for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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.

Risskov, den 12. april 2023

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s
CVR-nr.: 26593093

Jacob Wetke Kronborg
Registreret revisor
mne35793

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965 Steen Billes Torv 2 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 13 52 72 10 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thorbjørn Noer Kolborg, formand Mathias Sinkbæk Thomsen, næstformand Per Andersen, næstformand Asmus Mølgaard Hoyer Mikkel Vester Petersen
Direktion	Mikkel Vester Petersen Thorbjørn Noer Kolborg
Pengeinstitut	Nordea - Aarhus-afdelingen Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C
Revisor	REVISORHUSET godkendte revisorer a/s Ravnsøvej 52 8240 Risskov

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er eje og administrere ejendommen matr.nr. 2062 Århus bygrunde.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har forsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at der kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	450.511	149.843
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-9.875	-9.876
DRIFTSRESULTAT	440.636	139.967
Andre finansielle indtægter	6.790	4.816
Andre finansielle omkostninger	-174.061	-172.729
RESULTAT FØR SKAT	273.365	-27.946
Skat af årets resultat	-60.141	6.149
ÅRETS RESULTAT	213.224	-21.797
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver	129.257	0
Overført resultat	83.967	-21.797
DISPONERET I ALT	213.224	-21.797

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
1 Grunde og bygninger	46.350.000	46.500.000
Materielle anlægsaktiver	46.350.000	46.500.000
ANLÆGSAKTIVER	46.350.000	46.500.000
Periodeafgrænsningsposter	8.209	8.571
Tilgodehavender	8.209	8.571
Likvide beholdninger	687.411	717.748
OMSÆTNINGSAKTIVER	695.620	726.319
AKTIVER	47.045.620	47.226.319

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	200.100	200.100
Reserve for opskrivninger	26.785.564	26.892.688
Vedtægtsmæssige reserver	129.257	0
Overført resultat	1.193.425	1.109.457
EGENKAPITAL	28.308.346	28.202.245
Hensættelse til udskudt skat	7.311.985	7.284.844
HENSATTE FORPLIGTELSE	7.311.985	7.284.844
Prioritetsgæld	11.149.047	11.149.047
Deposita	23.400	338.450
2 Langfristede gældsforpligtelser	11.172.447	11.487.497
Kreditinstitutter	252.842	251.733
Kortfristede gældsforpligtelser	252.842	251.733
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.425.289	11.739.230
PASSIVER	47.045.620	47.226.319
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	9.328.809
Kostpris 31. december 2022	9.328.809
Opskrivninger, primo	37.171.191
Årets nedskrivninger	-150.000
Opskrivninger 31. december 2022	37.021.191
Materielle anlægsaktiver i alt	46.350.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er beliggende i Aarhus, og består af boliglejemål samt erhvervslejemål. Investerings-ejendommen er, jf. beskrivelsen i den anvendte regnskabspraksis målt til dagsværdi til den seneste valuarvurdering ved anvendelse af DCF-model. Jf. Lov nr. 819 af 09/06/2020 § 2 stk. 3 fastfryses boligens værdi til seneste valuarvurdering foretaget den 27/3 2023 og indtil næste valuarvurdering finder sted.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalejeindtægt samt forventet afkast. Der er naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien for ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et forrentningskrav på 1,53 %.

Ændringer i skøn over diskonteringsrente for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
Forrentningskrav	1,03	1,53	2,03
Dagsværdi	68.850.000	46.350.000	34.930.000
Ændrings i dagsværdi	22.500.000	0	-11.420.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Grunde og bygninger Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11.149.047	11.149.047	11.149.047
Deposita	338.450	23.400	23.400
	<u>11.487.497</u>	<u>11.172.447</u>	<u>11.172.447</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev i ejendom på t. kr. 250.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst følgende:

- Pantebrev i ejendom på t.kr. 11.360.

Ejendommens bogførte værdi udgør t.kr. 46.350.

5 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter selskabets 23 anpartshavere, da der til anparterne er knyttet lejeret og pligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 29. marts 1965 for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Ejendommen er optaget til seneste valuar vurdering, der afskrives ikke på ejendommen.

Værdiregulering af ejendommen med fradrag af beregnet udskudt skat indregnes i egenkapitalen under posten opskrivningshenlæggelse ejendom.

Installationer mv. i ejendommen afskrives liniært over installationens forventede levetid, som er 10-25 år, til en restværdi på 0 %.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.”

Mikkel Vester Petersen

Direktør

Serienummer: 95a8543b-3c57-4058-9486-e68a65ac2cbd

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-04-13 08:57:13 UTC



Mikkel Vester Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 95a8543b-3c57-4058-9486-e68a65ac2cbd

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-04-13 08:57:13 UTC



Per Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-520462071139

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-13 10:57:18 UTC



Asmus Mølgaard Hoyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 636dd546-d335-49b5-9a20-54e7cfa9c21b

IP: 91.236.xxx.xxx

2023-04-13 13:39:22 UTC



Thorbjørn Noer Kolborg

Direktør

Serienummer: c77f6351-0850-419f-acfc-99488249a81f

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-14 09:21:59 UTC



Thorbjørn Noer Kolborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: c77f6351-0850-419f-acfc-99488249a81f

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-14 09:21:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7M4EA-06TD4-0B7L4-VNWFQ-UUTSN-002QH

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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.”

Mathias Sinkbæk Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6299dc14-ea15-4934-9ca5-3999aef2a2f4

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-14 14:36:20 UTC



Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26593093-RID:12203286

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-17 06:20:21 UTC



Mathias Sinkbæk Thomsen

Dirigent

Serienummer: 6299dc14-ea15-4934-9ca5-3999aef2a2f4

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-17 18:51:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7M4EA-06TD4-0B7L4-VNWFQ-UUTSN-002QH

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>