

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 2023

Penneo dokumentnøgle: MCH1Z-IB2LW-ZDH01-5ZY4U-P5V5Z-JWM7E

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. april 2024

Dirigent, Mikkel Vester Petersen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 02. april 2024

Direktion

Mikkel Vester Petersen

Nanna Andie Sørensen

Bestyrelse

Nanna Andie Sørensen
Formand

Asmus Mølgaard Hoyer
Næstformand

Per Andersen
Næstformand

Mathias Sandfeld Mosegaard

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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 02. april 2024

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	Nanna Andie Sørensen, formand Asmus Mølgaard Hoyer, næstformand Per Andersen, næstformand Mathias Sandfeld Mosegaard Mikkel Vester Petersen
Direktion	Mikkel Vester Petersen Nanna Andie Sørensen
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 2023

	2023	2022
BRUTTORESULTAT	413.768	450.511
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-9.874	-9.875
DRIFTSRESULTAT	403.894	440.636
Andre finansielle indtægter	15.741	6.790
Andre finansielle omkostninger	-181.461	-174.061
RESULTAT FØR SKAT	238.174	273.365
Skat af årets resultat	-52.398	-60.141
ÅRETS RESULTAT	185.776	213.224
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver	140.000	129.257
Overført resultat	45.776	83.967
DISPONERET I ALT	185.776	213.224

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
1 Grunde og bygninger	44.980.000	46.350.000
Materielle anlægsaktiver	44.980.000	46.350.000
ANLÆGSAKTIVER	44.980.000	46.350.000
Periodeafgrænsningsposter	6.690	8.209
Tilgodehavender	6.690	8.209
Likvide beholdninger	938.517	687.411
OMSÆTNINGSAKTIVER	945.207	695.620
AKTIVER	45.925.207	47.045.620

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	200.100	200.100
Reserve for opskrivninger	25.726.840	26.785.564
Vedtægtsmæssige reserver	269.257	129.257
Overført resultat	1.239.201	1.193.425
EGENKAPITAL	27.435.398	28.308.346
Hensættelse til udskudt skat	7.062.983	7.311.985
HENSATTE FORPLIGTELSE	7.062.983	7.311.985
Prioritetsgæld	11.149.047	11.149.047
Deposita	23.400	23.400
2 Langfristede gældsforpligtelser	11.172.447	11.172.447
Kreditinstitutter	254.379	252.842
Kortfristede gældsforpligtelser	254.379	252.842
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.426.826	11.425.289
PASSIVER	45.925.207	47.045.620
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 2023	9.328.809
Opskrivninger, primo	37.021.191
Årets opskrivninger	-1.370.000
Opskrivninger 31. december 2023	35.651.191
Materielle anlægsaktiver i alt	44.980.000

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 ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der er senest foretaget en valuarvurdering i marts 2023. Forudsætningerne i denne valuarvurdering er pr. balancedagen blevet bekræftet stadig at være gældende af valuaren.

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 2023 er der anvendt et forrentningskrav på 1,54 %. 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	1,04%	1,54%	2,04%
Dagsværdi	66.650.000	44.980.000	33.940.000
Ændrings i dagsværdi	21.670.000	0	-11.040.000

NOTER

			Grunde og bygninger
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11.149.047	11.149.047	11.149.047
Deposita	23.400	23.400	23.400
	<u>11.172.447</u>	<u>11.172.447</u>	<u>11.172.447</u>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Der er ingen.			

NOTER

2023

2022

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. 44.980.

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 2023 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

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til beboer, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration med udgangspunkt i seneste udarbejdet valuarvurdering.

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

Installationer mv. i ejendommen afskrives liniært over installationernes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 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.

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.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

PENNEO

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

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

Nanna Andie Sørensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 832d0d2c-2c9b-45b1-8232-810aa0dc49f6

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-04-12 05:31:57 UTC



Nanna Andie Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 832d0d2c-2c9b-45b1-8232-810aa0dc49f6

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-04-12 05:31:57 UTC



Mikkel Vester Petersen

Direktionsmedlem

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

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-04-12 06:46:55 UTC



Mikkel Vester Petersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-04-12 06:46:55 UTC



Per Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c0e12ef8-9ffd-4569-85da-a4963032860f

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-12 09:46:24 UTC



Asmus Mølgaard Hoyer

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-04-12 09:58:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: MCH1Z-IB2LW-ZDH01-5ZY4U-P5V5Z-JWM7E

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/validator**

PENNEO

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

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

Mathias Sandfeld Mosegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dee6d2ae-e843-45e5-962d-bf7c5f4b3a16

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-15 03:19:07 UTC



Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: d30d83d6-5a46-487d-a48b-c01c36b44358

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-15 05:54:48 UTC



Mikkel Vester Petersen

Dirigent

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

IP: 178.239.xxx.xxx

2024-04-15 19:17:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: MCH1Z-IB2LW-ZDH01-5ZY4U-P5V5Z-JWM7E

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/validator**