



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART APS**

**VÆRKSTEDSVEJ 17, SKRILLINGE, 5500 MIDDELFART**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. juli 2022

---

Jørgen P. Jensen

**CVR-NR. 14 45 69 37**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS Værkstedsvvej 17 Skrillinge 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 14 45 69 37 Stiftet: 17. august 1990 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Peter Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Haderslevvej 121 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for EJENDOMSSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 13. juli 2022

Direktion:

---

Jørgen Peter Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Middelfart, den 13. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af 2 ejendomme. Ejendommene omfatter både erhvervslejemål og beboelse.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten som going concern. De nuværende kreditter forventes forlænget på uændrede vilkår.

Budgettet for 2022 viser mindre overskud.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>282.207</b>	<b>498.962</b>
Af- og nedskrivninger.....		-238.046	-227.957
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>44.161</b>	<b>271.005</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-126.521	-157.933
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-82.360</b>	<b>113.072</b>
Skat af årets resultat.....	3	19.693	-28.585
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-62.667</b>	<b>84.487</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-62.667	84.487
<b>I ALT</b> .....		<b>-62.667</b>	<b>84.487</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		7.289.489	7.211.469
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		408.870	265.085
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.698.359</b>	<b>7.476.554</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.698.359</b>	<b>7.476.554</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.250	14.348
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		175.377	0
Tilgodehavende moms.....		93.833	0
Periodeafgrænsningsposter.....		30.562	0
Øvrige tilgodehavender.....		43.950	90.740
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>349.972</b>	<b>105.088</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>349.972</b>	<b>105.088</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.048.331</b>	<b>7.581.642</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		2.846.705	2.917.614
Overført overskud.....		-1.777.286	-1.785.529
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.194.419</b>	<b>1.257.085</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		466.153	485.846
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>466.153</b>	<b>485.846</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.831.755	1.895.406
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.831.755</b>	<b>1.895.406</b>
Prioritetsgæld.....		238.280	265.773
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		14.348	14.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		52.518	34.490
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	219.105
Anden gæld.....		4.250.858	3.409.589
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.556.004</b>	<b>3.943.305</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.387.759</b>	<b>5.838.711</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.048.331</b>	<b>7.581.642</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	2.917.614	-1.785.528	1.257.086
Forslag til resultatdisponering.....			-62.667	-62.667
<b>Overførsler</b>				
Overførsel til/fra andre poster.....		-70.909	70.909	0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.846.705</b>	<b>-1.777.286</b>	<b>1.194.419</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	2.327	2		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	126.521	155.606			
	<b>126.521</b>	<b>157.933</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Regulering af udskudt skat.....	-19.693	28.585	3		
	<b>-19.693</b>	<b>28.585</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Andre anlæg, Grunde og driftsmateriel og bygninger inventar	4		
Kostpris 1. januar 2021.....	5.327.226	397.442			
Tilgang.....	281.011	178.841			
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>5.608.237</b>	<b>576.283</b>			
Opskrivninger 1. januar 2021.....	4.195.076	0			
<b>Opskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>4.195.076</b>	<b>0</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	2.310.834	132.357			
Årets afskrivninger .....	202.990	35.056			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>2.513.824</b>	<b>167.413</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>7.289.489</b>	<b>408.870</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	3.611.867				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	5
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.070.035	238.280	966.859	2.161.176	
	<b>2.070.035</b>	<b>238.280</b>	<b>966.859</b>	<b>2.161.176</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DDN Middelfart ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Der er til 3. mand afgivet virksomhedspant kr. 500.000 med pant i tilgodehavender, varelager, driftmateriel og goodwill. Der er ligeledes til 3. mand afgivet ejerpantebreve total kr. 1.500.000.

**Usikkerhed ved going concern****8**

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten som going concern. Ledelsen forventer at finansieringskilderne fortsætter på uændrede vilkår. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at lejerne også fremover har mulighed for at betale indgåede huslejeaftaler.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	30 %

Grunde og bygninger er opskrevet til en tilnærmet dagsværdi. Tilnærmet dagsværdi fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af sagskyndig vurderingsmand.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer normalt til nominel værdi.