



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 1. JANUAR 1992**

**GL STILLINGVEJ 13, MESING, 8660 SKANDERBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. august 2020

---

Lene Pedersen

**CVR-NR. 15 55 37 07**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 Gl Stillingvej 13 Mesing 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 15 55 37 07 Stiftet: 1. november 1991 Hjemsted: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lene Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 11. august 2020

Direktion:

---

Lene Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 11. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er porteføljepleje samt investering i, og udlejning af fast ejendom.

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

Børskursværdien af selskabets værdipapirbeholdning er i 2019 forøget i forhold til året før, hvilket er tilfredsstillende.

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

Børskursværdien af selskabets værdipapirbeholdning er reduceret efter regnskabsårets afslutning på grund af coronakrisen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>163.309</b>	<b>194.635</b>
Andre finansielle indtægter.....		693.252	181.427
Andre finansielle omkostninger.....		-48.264	-582.689
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>808.297</b>	<b>-206.627</b>
Skat af årets resultat.....	1	-177.797	43.333
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>630.500</b>	<b>-163.294</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		430.500	-363.294
<b>I ALT</b> .....		<b>630.500</b>	<b>-163.294</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		4.379.227	4.020.828
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.379.227</b>	<b>4.020.828</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.379.227</b>	<b>4.020.828</b>
Andre tilgodehavender.....		7.312	3.972
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	114.463
Periodeafgrænsningsposter.....		6.107	6.107
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.419</b>	<b>124.542</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		3.052.254	2.857.866
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>3.052.254</b>	<b>2.857.866</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.065.673</b>	<b>2.982.408</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.444.900</b>	<b>7.003.236</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		1.348.574	1.348.574
Overført overskud.....		4.547.278	4.116.778
Forslag til udbytte.....		200.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>6.295.852</b>	<b>5.865.352</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		401.000	357.667
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>401.000</b>	<b>357.667</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		206.101	289.057
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>206.101</b>	<b>289.057</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	90.000	70.000
Gæld til pengeinstitutter.....		323.009	335.068
Selskabsskat.....		42.846	0
Anden gæld.....		86.092	86.092
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>541.947</b>	<b>491.160</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>748.048</b>	<b>780.217</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.444.900</b>	<b>7.003.236</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	134.464	0				
Regulering af udskudt skat.....	43.333	-43.333				
	<b>177.797</b>	<b>-43.333</b>				
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>			
		Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2019.....		2.291.887				
Tilgang.....		358.399				
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>2.650.286</b>				
Opskrivninger 1. januar 2019.....		1.728.941				
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>1.728.941</b>				
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>4.379.227</b>				
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		2.650.286				
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>			
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	200.000	1.348.574	4.116.778	200.000	5.865.352	
Betalt udbytte.....				-200.000	-200.000	
Forslag til resultatdisponering..			430.500	200.000	630.500	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.348.574</b>	<b>4.547.278</b>	<b>200.000</b>	<b>6.295.852</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	296.101	90.000	0	359.057	70.000	
	<b>296.101</b>	<b>90.000</b>	<b>0</b>	<b>359.057</b>	<b>70.000</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 296 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.379 tkr.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 for 2019 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, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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 acontoskatter.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.