



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juni 2023

Lene Pedersen

CVR-NR. 15 55 37 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 Gl Stillingvej 13 Mesing 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 15 55 37 07 Stiftet: 1. november 1991 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lene Pedersen
Revisor	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 7. juni 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 7. juni 2023

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 2022 reduceret i forhold til året før, hvilket er utilfredsstillende. Efter regnskabsårets udløb er børskursværdien forbedret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ingen betydningsfulde begivenheder, bortset fra udvikling i børskursen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		145.856	176.173
Andre finansielle indtægter.....		170.758	856.891
Andre finansielle omkostninger.....		-623.535	-44.387
RESULTAT FØR SKAT		-306.921	988.677
Skat af årets resultat.....	1	65.963	-218.020
ÅRETS RESULTAT		-240.958	770.657
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		-640.958	370.657
I ALT		-240.958	770.657

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		4.381.332	4.381.332
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.381.332	4.381.332
ANLÆGSAKTIVER.....		4.381.332	4.381.332
Andre tilgodehavender.....		6.663	3.646
Tilgodehavende selskabsskat.....		51.084	0
Tilgodehavender.....		57.747	3.646
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	3	2.710.199	3.726.836
Værdipapirer.....		2.710.199	3.726.836
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.767.946	3.730.482
AKTIVER.....		7.149.278	8.111.814

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		1.348.574	1.348.574
Overført overskud.....		4.179.245	4.820.203
Forslag til udbytte.....		400.000	400.000
EGENKAPITAL.....		6.127.819	6.768.777
Hensættelse til udskudt skat.....		331.935	401.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		331.935	401.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.485	89.046
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.485	89.046
Prioritetsgæld.....		75.561	72.190
Gæld til pengeinstitutter.....		508.988	529.458
Selskabsskat.....		0	165.251
Anden gæld.....		91.490	86.092
Kortfristede gældsforpligtelser.....		676.039	852.991
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		689.524	942.037
PASSIVER.....		7.149.278	8.111.814
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	1.348.574	4.820.203	400.000	6.768.777
Forslag til resultatdisponering.....			-640.958	400.000	-240.958
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2022.....	200.000	1.348.574	4.179.245	400.000	6.127.819

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.102	218.020	
Regulering af udskudt skat.....	-69.065	0	
	-65.963	218.020	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		2.652.391	
Kostpris 31. december 2022.....		2.652.391	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		1.728.941	
Opskrivninger 31. december 2022.....		1.728.941	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		4.381.332	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		2.652.391	
 Andre værdipapirer og kapitalandele			 3
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Aktier	
Dagsværdi 31. december 2022.....		2.710.199	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-577.423	
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2021 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	89.046	75.561	0
	89.046	75.561	0
			161.236
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 89 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.381 tkr.			
 Medarbejderforhold			 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			
	1		1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 for 2022 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.

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, 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 salgskomkostninger 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 nettosalgspris 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.

Værdipapirer

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 acontoskatte.

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.