



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juni 2024

---

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**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 Kommune: 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 10. juni 2024

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 2023 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 10. juni 2024

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 2023 forøget i forhold til året før, hvilket er tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>64.305</b>	<b>145.856</b>
Andre finansielle indtægter.....		427.081	170.758
Andre finansielle omkostninger.....		-51.937	-623.535
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>439.449</b>	<b>-306.921</b>
Skat af årets resultat.....	1	-97.137	65.963
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>342.312</b>	<b>-240.958</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		-57.688	-640.958
<b>I ALT</b> .....		<b>342.312</b>	<b>-240.958</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		4.381.332	4.381.332
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.381.332</b>	<b>4.381.332</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.381.332</b>	<b>4.381.332</b>
Andre tilgodehavender.....		1.498	6.663
Tilgodehavende selskabsskat.....		70.169	51.084
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>71.667</b>	<b>57.747</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	3	2.853.402	2.710.199
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>2.853.402</b>	<b>2.710.199</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.925.069</b>	<b>2.767.946</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.306.401</b>	<b>7.149.278</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		1.348.574	1.348.574
Overført overskud.....		4.121.557	4.179.245
Forslag til udbytte.....		400.000	400.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.070.131</b>	<b>6.127.819</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		401.000	331.935
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>401.000</b>	<b>331.935</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	13.485
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>13.485</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.485	75.561
Gæld til pengeinstitutter.....		740.033	508.988
Anden gæld.....		81.752	91.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>835.270</b>	<b>676.039</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>835.270</b>	<b>689.524</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.306.401</b>	<b>7.149.278</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	1.348.574	4.179.245	400.000	6.127.819
Forslag til resultatdisponering.....			-57.688	400.000	342.312
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2023.....	200.000	1.348.574	4.121.557	400.000	6.070.131

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	28.072	3.102	
Regulering af udskudt skat.....	69.065	-69.065	
	<b>97.137</b>	<b>-65.963</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
kr.		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		2.652.391	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>2.652.391</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		1.728.941	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>1.728.941</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>4.381.332</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		2.652.391	
 <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			 <b>3</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Aktier	
Dagsværdi 31. december 2023.....		2.853.402	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		241.704	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.485	13.485	0
	<b>13.485</b>	<b>13.485</b>	<b>0</b>
			<b>89.046</b>
			<b>89.046</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 13 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.381 tkr.			
 <b>Medarbejderforhold</b>			 <b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 1. januar 1992 for 2023 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 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

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 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.

### 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.