



Tlf.: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET ANSAGER APS**

**KØLBANKEN 12B, 6823 ANSAGER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. marts 2023

---

Harry Smidt Kristensen

**CVR-NR. 19 38 44 46**

## 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     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet Ansager ApS<br>Kølbanken 12B<br>6823 Ansager            |
|                  | CVR-nr.: 19 38 44 46  |
|                  | Stiftet: 28. juni 1996  |
|                  | Kommune: Varde  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                     |
| <b>Direktion</b> | Poul Erik Vejlgård Vedstesen<br>Harry Smidt Kristensen<br>Ernst Vedstesen |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Ansager ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ansager, den 27. marts 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Poul Erik Vejlgård Vedstesen

\_\_\_\_\_  
Harry Smidt Kristensen

\_\_\_\_\_  
Ernst Vedstesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ansager ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ansager ApS 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.

Ølgod, den 27. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17402

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt investering i øvrigt, herunder udlån.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 198.197 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 3.862.925 kr. og en egenkapital på 636.841 kr.

### 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 | 2022<br>kr.    | 2021<br>tkr. |
|--|------|----------------|--------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             |      | <b>350.777</b> | <b>303</b>   |
| Af- og nedskrivninger.....                 |      | -18.000        | -17          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                |      | <b>332.777</b> | <b>286</b>   |
| Andre finansielle indtægter.....           |      | 4.496          | 0            |
| Andre finansielle omkostninger.....        |      | -81.110        | -85          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             |      | <b>256.163</b> | <b>201</b>   |
| Skat af årets resultat.....                | 1    | -57.966        | -53          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                |      | <b>198.197</b> | <b>148</b>   |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |              |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....   |      | 176.700        | 73           |
| Overført resultat.....                     |      | 21.497         | 75           |
| <b>I ALT</b> .....                         |      | <b>198.197</b> | <b>148</b>   |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>tkr. |
|---|------|------------------|--------------|
| Bygninger.....                                |      | 3.777.178        | 3.792        |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 2    | 3.777.178        | 3.792        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>3.777.178</b> | <b>3.792</b> |
| Likvide beholdninger.....                     |      | 85.747           | 4            |
| OMSÆTNINGSAKTIVER.....                        |      | 85.747           | 4            |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>3.862.925</b> | <b>3.796</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                  |              |
| Anpartskapital.....                           |      | 201.000          | 201          |
| Overført overskud.....                        |      | 259.141          | 238          |
| Forslag til udbytte.....                      |      | 176.700          | 73           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>636.841</b>   | <b>512</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |      | 4.000            | 0            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |      | <b>4.000</b>     | <b>0</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |      | 523.753          | 1.075        |
| Anden gæld.....                               |      | 2.530.400        | 2.030        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | 3    | <b>3.054.153</b> | <b>3.105</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |      | 41.000           | 70           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 11.500           | 12           |
| Selskabsskat.....                             |      | 33.966           | 13           |
| Anden gæld.....                               |      | 81.465           | 84           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |      | <b>167.931</b>   | <b>179</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |      | <b>3.222.084</b> | <b>3.284</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>3.862.925</b> | <b>3.796</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 4    |                  |              |
| Medarbejderforhold                            | 5    |                  |              |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført<br>overskud | Forslag til<br>udbytte | I alt          |
|---|----------------|----------------------|------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 201.000        | 237.644              | 72.677                 | 511.321        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 21.497               | 176.700                | 198.197        |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                |                      |                        |                |
| Ordinært udbytte.....                     |                |                      | -72.677                | -72.677        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>201.000</b> | <b>259.141</b>       | <b>176.700</b>         | <b>636.841</b> |

## NOTER

|   | 2022<br>kr.              | 2021<br>tkr.       | Note                   |                          |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                          |                    | <b>1</b>               |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 53.966                   | 53                 |                        |                          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 4.000                    | 0                  |                        |                          |
|   | <b>57.966</b>            | <b>53</b>          |                        |                          |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>                 |                          |                    | <b>2</b>               |                          |
|   |                          | Bygninger          |                        |                          |
| Kostpris 1. januar 2022.....                        |                          | 4.027.890          |                        |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>              |                          | <b>4.027.890</b>   |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....           |                          | 235.163            |                        |                          |
| Årets afskrivninger .....                           |                          | 15.549             |                        |                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b> |                          | <b>250.712</b>     |                        |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b> |                          | <b>3.777.178</b>   |                        |                          |
| Nettoværdien af bygninger er sammensat således:     |                          |                    |                        |                          |
| Nørre Allé 6:                                       | 457.253 kr.              |                    |                        |                          |
| Nørregade 5:  | 498.907 kr.              |                    |                        |                          |
| Nørregade 7:  | 336.644 kr.              |                    |                        |                          |
| Vestergade 10:                                      | 763.857 kr.              |                    |                        |                          |
| Vibevej 33:   | 809.807 kr.              |                    |                        |                          |
| Østergade 40A:                                      | 502.391 kr.              |                    |                        |                          |
| Østergade 1A:                                       | 423.686 kr.              |                    |                        |                          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          |                          |                    | <b>3</b>               |                          |
|   | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2021<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                 | 564.753                  | 41.000             | 364.268                | 1.144.433                |
| Anden gæld.....                                     | 2.530.400                | 0                  | 2.030.400              | 2.030.400                |
|   | <b>3.095.153</b>         | <b>41.000</b>      | <b>2.394.668</b>       | <b>3.174.833</b>         |

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

Ud over den angivne prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets faste ejendom Nørre Allé 6 på 300.000 kr. samt ejendommen Vibevej 33 på 400.000 kr.

Begge ejerpantebreve ligger til sikkerhed for bankgæld.

2022

2021

**Medarbejderforhold**

5

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ansager ApS 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****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

**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 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år    | 32-92%    |

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 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.

### 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

Prioritetsgæld indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til nedskrevet nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.