

**Ejendomsselskabet af 25.9.1998 ApS**  
**Stavneagervej 43**

**8250 Egå**

**CVR-nummer: 20830778**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

This document has esignatur Agreement-ID: 737950nXuRx251333097

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/12 2023

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

Ejendomsselskabet af 25.9.1998 ApS

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet af 25.9.1998 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 5. december 2023

## **Direktion**

Niels-Christian Madsen

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 25.9.1998 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 25.9.1998 ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Egå, den 5. december 2023

### **Seiersen Revision I/S**

Registrerede Revisorer

CVR-nr.: 32697674

Torben Rørmand Seiersen

Registreret Revisor

mne15429

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 25.9.1998 ApS Stavneagervej 43 8250 Egå
	CVR-nr.: 20 83 07 78
	Stiftet: 15. september 1998
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Niels-Christian Madsen
<b>Revisor</b>	Seiersen Revision I/S Registrerede Revisorer Skæring Strandvej 3 8250 Egå
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejning og handel af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i 2022/23 ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på t.kr. 1.070, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 918.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 25.9.1998 ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	60-80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse****1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

	2022/23 Dkk	2021/22 T.kr
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.640.351</b>	<b>1.494</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-110.350	-110
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.530.001</b>	<b>1.384</b>
Andre finansielle indtægter	563	8
Andre finansielle omkostninger	-160.105	-134
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.370.459</b>	<b>1.258</b>
3 Skat af årets resultat	-300.364	-276
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.070.095</b>	<b>982</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	1.070.095	982
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.070.095</b>	<b>982</b>

**Balance pr. 30. JUNI 2023****Aktiver**

	2023 Dkk	2022 T.kr
Grunde og bygninger	12.721.583	12.794
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.250	29
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.741.833</b>	<b>12.823</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.741.833</b>	<b>12.823</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.500	7
Andre tilgodehavender	514	0
Udskudt skatteaktiv	202.888	183
<b>Tilgodehavender</b>	<b>209.902</b>	<b>190</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>220.200</b>	<b>46</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>430.102</b>	<b>236</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>13.171.935</b>	<b>13.059</b>

**Balance pr. 30. JUNI 2023****Passiver**

	2023 Dkk	2022 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	792.830	-277
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>917.830</b>	<b>-152</b>
Prioritetsgæld	9.244.034	10.526
Selskabsskat	320.012	154
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.564.046</b>	<b>10.680</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.019.970	1.020
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.050	7
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	14
Selskabsskat	153.814	0
Anden gæld	1.265.366	1.270
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	228.859	220
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.690.059</b>	<b>2.531</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>12.254.105</b>	<b>13.211</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>13.171.935</b>	<b>13.059</b>
5 Tilbagetrædelseserklæring		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Noter**

			2022/23	2021/22
			Dkk	T.kr
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>				
Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet selskabet har negativ arbejdskapital. Der er indgået en akkordordning, som forventes at forbedre resultatet fremadrettet og dermed skabe overskud og positiv egenkapital. Det bedømmes, at kreditfaciliteterne kan opretholdes og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.				
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit			1	1
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat			320.012	154
Regulering af udskudt skat			-19.648	122
<b>Skat af årets resultat i alt</b>			<b>300.364</b>	<b>276</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	11.545.964	10.264.004	1.019.970	3.854.204
Selskabsskat	153.814	320.012	0	0
	<b>11.699.778</b>	<b>10.584.016</b>	<b>1.019.970</b>	<b>3.854.204</b>
<b>5 Tilbagetrædelseserklæring</b>				
Selskabets ledelse har tilkendegivet ikke at indfri det nuværende tilgodehavende, idet der er afgivet en tilbagetrædelseserklæring på gælden.				
I forbindelse med balanceposten - Anden gæld - har nogle af selskabets kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende skyldige beløb på i alt t.kr. 1.147.				
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Der er indgået en akkordordning med en af selskabets kreditorer, som udløber den 10. april 2029.				

**Noter**

2023	2022
Dkk	T.kr

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter t.kr. 9.464 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 12.722. Sikkerhederne er tinglyst med i alt t.kr. 12.250.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels-Christian Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: c53e88ac-e531-46df-a883-4c4eb3ef313f

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2023 kl.: 12:28:33

Underskrevet med MitID



## Niels-Christian Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: c53e88ac-e531-46df-a883-4c4eb3ef313f

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2023 kl.: 12:28:33

Underskrevet med MitID



## Torben Rørmand Seiersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Seiersen

Revisor

ID: 25bd8d28-9fd9-4bd2-998a-82d18589f66a

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2023 kl.: 12:36:52

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 737950nXuRx251333097

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).