



**Ejendomsselskabet af 19/11 1998  
ApS**

Skippervænget 94  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 21321001

**Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.12.2022

---

**Viggo Hvistendahl Kristensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet af 19/11 1998 ApS

Skippervænget 94

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 21321001

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Viggo Hvistendahl Kristensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Ejendomsselskabet af 19/11 1998 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 07.12.2022

**Direktion**

**Viggo Hvistendahl Kristensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 19/11 1998 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 19/11 1998 ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 07.12.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Rasmussen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive udlejningsaktivitet med ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2021/22 udgør et underskud på 1.362 t.kr. mod et overskud i 2020/21 på 1.191 t.kr.

Vedrørende investeringsejendommen omtalt i note 5, skal det oplyses, at et lejemål bliver fraflyttet fra ultimo februar 2023, hvor der på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke er fundet en ny lejer. Der er i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommen reserveret til tomgang på det respektive lejemål. Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen som følge af den uafklarede udlejningssituation.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.333.483</b>	<b>1.205.485</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.871.706)	492.103
Personaleomkostninger	2	(39.726)	(39.712)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.577.949)</b>	<b>1.657.876</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.000	0
Andre finansielle omkostninger	3	(159.015)	(130.334)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.732.964)</b>	<b>1.527.542</b>
Skat af årets resultat	4	370.900	(336.090)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.362.064)</b>	<b>1.191.452</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
Overført resultat		(1.762.064)	791.452
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.362.064)</b>	<b>1.191.452</b>



# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		17.109.261	19.875.246
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>17.109.261</b>	<b>19.875.246</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.109.261</b>	<b>19.875.246</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.898	15.042
Andre tilgodehavender		267.770	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>286.668</b>	<b>15.042</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.473</b>	<b>722.894</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>310.141</b>	<b>737.936</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.419.402</b>	<b>20.613.182</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.280.254	7.042.318
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.805.254</b>	<b>7.567.318</b>
Udskudt skat	6	3.002.000	3.622.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.002.000</b>	<b>3.622.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.518.665	3.720.523
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.518.665</b>	<b>3.720.523</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	216.000	237.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.943.842	4.232.288
Gæld til associerede virksomheder		523.180	909.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		249.100	147.090
Anden gæld		161.361	177.963
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.093.483</b>	<b>5.703.341</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.612.148</b>	<b>9.423.864</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.419.402</b>	<b>20.613.182</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.042.318	400.000	7.567.318
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Årets resultat	0	(1.762.064)	400.000	(1.362.064)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.280.254</b>	<b>400.000</b>	<b>5.805.254</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende investeringsejendommen omtalt i note 5, skal det oplyses, at et lejemål bliver fraflyttet fra ultimo februar 2023, hvor der på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke er fundet en ny lejer. Der er i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommen reserveret til tomgang på det respektive lejemål. Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen som følge af den uafklarede udlejningssituation.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	39.116	39.116
Andre omkostninger til social sikring	610	596
	<b>39.726</b>	<b>39.712</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	79.463	81.335
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	18.180	9.000
Renteomkostninger i øvrigt	57.479	35.893
Øvrige finansielle omkostninger	3.893	4.106
	<b>159.015</b>	<b>130.334</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	249.100	147.090
Ændring af udskudt skat	(620.000)	189.000
	<b>(370.900)</b>	<b>336.090</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.276.486
Tilgange	105.721
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.382.207</b>
Af- og nedskrivninger primo	(5.945.001)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.945.001)</b>
Dagsværdireguleringer primo	9.543.761
Årets dagsværdireguleringer	(2.871.706)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.672.055</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.109.261</b>

Selskabets investeringsejendom er en retailejendom på 1.450 m<sup>2</sup> samt beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen udlejes fortrinsvis til detailhandel samt mindre andel til beboelse, og er 100% udlejet til ultimo februar 2023, hvorefter ejendommen er delvist udlejet.

Afkastkravet udgør 6,5 % pr. 31.12.2022 (6,5 % pr. 31.12.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 637 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 6 Udskudt skat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Materielle aktiver	2.992.891	3.622.000
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	9.109	0
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>3.002.000</b>	<b>3.622.000</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	216.000	237.000	3.518.665	2.716.757
	<b>216.000</b>	<b>237.000</b>	<b>3.518.665</b>	<b>2.716.757</b>

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.100 t.kr. Bankgælden udgør 0 kr. pr. 30.09.2022.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes efter retserhvervelsesprincippet i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.



**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.