



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET AF 9/9 1999**

**VESTERGADE 41, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2023

---

Steen Zaulich

**CVR-NR. 24 21 26 61**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsanpartsselskabet af 9/9 1999 Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 24 21 26 61 Stiftet: 9. september 1999 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Zaulich
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsanpartsselskabet af 9/9 1999.

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.

Herning, den 16. juni 2023

Direktion:

---

Steen Zaulich

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet af 9/9 1999*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 9/9 1999 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.

Herning, den 16. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **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 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.372.153</b>	<b>2.246.062</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.737.000	39.513
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.109.153</b>	<b>2.285.575</b>
Finansielle indtægter.....	2	260.818	168.900
Finansielle omkostninger.....	3	-398.156	-384.478
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.971.815</b>	<b>2.069.997</b>
Skat af årets resultat.....	4	-877.880	-455.401
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.093.935</b>	<b>1.614.596</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.093.935	1.614.596
<b>I ALT</b> .....		<b>3.093.935</b>	<b>1.614.596</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		41.337.000	39.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>41.337.000</b>	<b>39.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>41.337.000</b>	<b>39.600.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.866.935	8.342.568
Andre tilgodehavender.....		4.413	4.413
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.871.348</b>	<b>8.346.981</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	18.052	13.480
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>18.052</b>	<b>13.480</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.889.400</b>	<b>8.360.461</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>50.226.400</b>	<b>47.960.461</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		19.517.326	16.423.391
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>20.017.326</b>	<b>16.923.391</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.088.430	2.690.036
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.088.430</b>	<b>2.690.036</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.062.758	20.618.780
Banklån.....		583.360	1.327.603
Anden gæld.....		1.437.787	1.401.465
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>22.083.905</b>	<b>23.347.848</b>
Gæld til realkreditinstitutioner.....		559.821	557.947
Gæld til pengeinstitutter.....		2.705.367	2.673.297
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.300	1.828
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		972.744	636.638
Selskabsskat.....		479.486	431.291
Anden gæld.....		292.021	698.185
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.036.739</b>	<b>4.999.186</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>27.120.644</b>	<b>28.347.034</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>50.226.400</b>	<b>47.960.461</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	16.423.391	16.923.391
Forslag til resultatdisponering.....		3.093.935	3.093.935
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>19.517.326</b>	<b>20.017.326</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	256.246	164.744	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.572	4.156	
	<b>260.818</b>	<b>168.900</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	26.106	5.862	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	372.050	378.616	
	<b>398.156</b>	<b>384.478</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	479.486	431.291	
Regulering af udskudt skat.....	398.394	24.110	
	<b>877.880</b>	<b>455.401</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		28.868.845	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>28.868.845</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		10.731.155	
Årets værdireguleringer.....		1.737.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>12.468.155</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>41.337.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Kontorejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		41.337.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.737.000	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**5**

Selskabets investeringsejendomme består af en kontorejendom beliggende i Silkeborg. Kontorejendommen er fuldt udlejet på en 10-årig lejekontrakt. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 2.811 tkr., hvilket tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.211 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 360 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 6,8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**
**6**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2022.....	18.052
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	4.572

**Langfristede gældsforpligtelser**
**7**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.622.579	559.821	15.888.767	21.176.727
Banklån.....	1.331.795	748.435	0	2.053.999
Anden gæld.....	1.437.787	0	1.437.787	1.401.465
	<b>23.392.161</b>	<b>1.308.256</b>	<b>17.326.554</b>	<b>24.632.191</b>

**Eventualposter mv.**
**8**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ INVEST ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.685 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 41.337 tkr.

Selskabet har derudover udstedt ejerpantebreve på i alt 5.527 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på i alt 5.527 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 9/9 1999 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.