



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AF 1. APRIL 2018 APS**  
**C/O NIELS DAMSTED, INDUSTRIVEJ 2, 8752 ØSTBIRK**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. juli 2021

---

Niels Damsted

## 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.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS c/o Niels Damsted, Industrivej 2 8752 Østbirk
	CVR-nr.: 27 25 57 95
	Stiftet: 1. juli 2003
	Hjemsted: Østbirk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Damsted
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Østbrik, den 13. juli 2021

Direktion:

---

Niels Damsted

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Kolding, den 13. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19692

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsbesiddelse samt udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer et overskud på 402 t.kr. og balancen udviser en egenkapital pr. 31. december 2020 på -1.190 t.kr. Årets resultat er væsentlig påvirket af en gældseftergivelse fra tidligere ejere af selskabet.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring til selskabet, hvori moderselskabet erklærer, at de vil sikre likviditet til at gennemføre driften i 2021, samt at selskabet ikke vil kræve sit mellemværende indfriet, før at der overskudslikviditet hertil.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen ved fremtidig indtjening eller kapitalforhøjelse. Der er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### 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	2020 kr.	2019 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>167.557</b>	<b>255</b>
Af- og nedskrivninger.....		-51.404	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>116.153</b>	<b>255</b>
Andre finansielle indtægter.....	2, 3	343.428	72
Andre finansielle omkostninger.....	4	-54.626	-57
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>404.955</b>	<b>270</b>
Skat af årets resultat.....	5	-3.125	-60
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>401.830</b>	<b>210</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		401.830	210
<b>I ALT</b> .....		<b>401.830</b>	<b>210</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.148.596	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	3.148.596	0
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.148.596</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling.....		0	3.200
Varebeholdninger.....		0	3.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		14.169	0
Andre tilgodehavender.....		0	25
Tilgodehavender.....		14.169	25
Likvide beholdninger.....		95.502	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>109.671</b>	<b>3.225</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.258.267</b>	<b>3.225</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført resultat.....		-1.314.743	-1.717
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-1.189.743</b>	<b>-1.592</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.685.239	2.738
Gæld til pengeinstitutter.....		247.501	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.932.740</b>	<b>2.738</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		57.607	62
Gæld til pengeinstitutter.....		14.000	523
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.180	5
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.300.000	77
Selskabsskat.....		3.125	60
Anden gæld.....		9.409	1.270
Deposita.....		78.102	82
Periodeafgrænsningsposter.....		27.847	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.515.270</b>	<b>2.079</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.448.010</b>	<b>4.817</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.258.267</b>	<b>3.225</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	-1.716.573	-1.591.573
Forslag til resultatdisponering.....		401.830	401.830
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.314.743</b>	<b>-1.189.743</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Der er alene ansat en direktør, som ikke modtager vederlag.			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	343.428	0	
	<b>343.428</b>	<b>0</b>	
<b>Særlige poster</b>			<b>3</b>
Der er i regnskabsposten "Andre finansielle indtægter" indregnet en indtægt som følge af en gældseftergivelse fra de tidligere ejere af selskabet. Resultateffekten af gældseftergivelsen udgør 343 t.kr.			
	2020 kr.	2019 tkr.	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	54.626	0	
	<b>54.626</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.125	0	
	<b>3.125</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
		Grunde og bygninger	
Overførsel.....		5.385.417	
Kostpris 31. december 2020.....		<b>5.385.417</b>	
Overførsel.....		-2.185.417	
Nedskrivninger 31. december 2020.....		<b>-2.185.417</b>	
Årets afskrivninger .....		51.404	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		<b>51.404</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		<b>3.148.596</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.742.846	57.607	2.455.463	2.801	
Gæld til pengeinstitutter.....	261.501	14.000	0	517	
	<b>3.004.347</b>	<b>71.607</b>	<b>2.455.463</b>	<b>3.318</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 CMD Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.743 t.kr., er der givet pant i ejendommen Bovvej 33A, 6330 Padborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.149 t.kr.					
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pantebrev, 40 t.kr.					
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 262 t.kr. pr. 31. december 2020. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående ejendom.					
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>					 <b>10</b>
Selskabet realiserer et overskud på 402 t.kr. og balance udviser en egenkapital pr. 31. december 2020 på -1.190 t.kr. Årets resultat er væsentlig påvirket af en gældsafgivelse fra tidligere ejere af selskabet.					
Moderselskabet har afgivet støtteerklæring til selskabet, hvori moderselskabet erklærer, at de vil sikre likviditet til at gennemføre driften i 2021, samt at selskabet ikke vil kræve sit mellemværende indfriet, før at der overskudslikviditet hertil.					
Selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer at retablere egenkapitalen ved fremtidig indtjening eller kapitalforhøjelse. Der er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditets- og kapitalberedskab det kommende år. Det er ved regnskabsafleggelsen forudsat, at de stillede kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. april 2018 ApS for 2020 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 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 øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.