



**Ejendomsanpartsselskabet af 30.  
September 2004**

Skovbakkevej 13  
8220 Brabrand  
CVR-nr. 27713904

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.03.2021

---

**Jesper Bjørn Rasmussen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsanpartsselskabet af 30. September 2004

Skovbakkevej 13

8220 Brabrand

CVR-nr.: 27713904

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Jesper Bjørn Rasmussen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsanpartsselskabet af 30. September 2004.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.03.2021

**Direktion**

**Jesper Bjørn Rasmussen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet af 30. September 2004

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 30. September 2004 for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Aarhus, den 04.03.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Henrik Vedel**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10052

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed øvrige beslægtede aktiviteter.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 860 t.kr., hvilket ledelsen finder tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.923.951</b>	<b>1.790.982</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(500.000)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.423.951</b>	<b>1.790.982</b>
Andre finansielle omkostninger		(360.196)	(405.236)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.063.755</b>	<b>1.385.746</b>
Skat af årets resultat	1	(203.728)	(305.996)
<b>Årets resultat</b>		<b>860.027</b>	<b>1.079.750</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		400.000	700.000
Overført resultat		160.027	379.750
<b>Resultatdisponering</b>		<b>860.027</b>	<b>1.079.750</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		28.500.000	29.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>28.500.000</b>	<b>29.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.500.000</b>	<b>29.000.000</b>
Tilgodehavende skat		0	49.452
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>49.452</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>297.334</b>	<b>116.090</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>297.334</b>	<b>165.542</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.797.334</b>	<b>29.165.542</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		13.793.056	13.632.479
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>15.093.056</b>	<b>14.632.479</b>
Udskudt skat		1.745.000	1.843.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.745.000</b>	<b>1.843.000</b>
Ansvarlig lånekapital		1.400.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.950.554	7.706.676
Deposita		1.671.456	1.654.907
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>10.022.010</b>	<b>10.761.583</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	755.882	761.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	32.500
Skyldig skat		181.884	0
Anden gæld	4	949.502	1.134.922
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.937.268</b>	<b>1.928.480</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.959.278</b>	<b>12.690.063</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.797.334</b>	<b>29.165.542</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	13.632.479	0	14.632.479
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(400.000)	0	(400.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	706	0	706
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(156)	0	(156)
Årets resultat	0	560.027	300.000	860.027
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>13.793.056</b>	<b>300.000</b>	<b>15.093.056</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	301.728	263.996
Ændring af udskudt skat	(98.000)	42.000
	<b>203.728</b>	<b>305.996</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	23.749.458
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.749.458</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.250.542
Årets dagsværdireguleringer	(500.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.750.542</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.500.000</b>

Selskabets investeringsejendom er indrettet som et privathospital på 1.723 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus.

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en opsigelsesvarsel på 12 måneder. Den årlige leje udgør 1.164 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Kapitalafkastet udgør 7,25% pr. 31.12.2020 (7,06% pr. 31.12.2019). En forøgelse af kapitalafkastet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,73 mio. kr. En reduktion af kapitalafkastet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 1,99 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 16.541 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.400.000	1.400.000
Gæld til realkreditinstitutter	755.882	761.058	6.950.554	4.635.469
Deposita	0	0	1.671.456	0
	<b>755.882</b>	<b>761.058</b>	<b>10.022.010</b>	<b>6.035.469</b>

#### 4 Anden gæld

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldige renter	33.523	33.523
Afledte finansielle instrumenter	915.979	916.685
Anden gæld i øvrigt	0	184.714
	<b>949.502</b>	<b>1.134.922</b>

Under anden gæld er der indregnet finansielle instrumenter i form af renteswap som selskabet har indgået til sikring af renteomkostningen. Værdien af renteswappen pr. 31.12. 2020 udgør 915.979 kr. under anden gæld. Renteswap aftalen udløbet 30. juni 2032.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.250 t.kr. i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.500 t.kr.

# 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### 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 administrationsomkostninger mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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.

### Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

### 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. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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