



Tlf.: 76 87 11 00  
ejstrupholm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Søndergade 1-3  
DK-7361 Ejstrupholm  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 APS**

**INDUSTRIOMRÅDET 25, 8732 HOVEDGÅRD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. oktober 2022

---

Kresten Anker Olesen

**CVR-NR. 27 95 88 85**

## 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. maj 2021 - 30. april 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS Industriområdet 25 8732 Hovedgård
	CVR-nr.: 27 95 88 85 Stiftet: 6. oktober 2004 Kommune: Horsens Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
<b>Direktion</b>	Jens Kristian Olesen Kresten Anker Olesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Søndergade 18-20 8700 Horsens
	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 31. oktober 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jens Kristian Olesen

\_\_\_\_\_  
Kresten Anker Olesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 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.

Ejstrupholm, den 31. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23368

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Birkegårdsvej 36, Hasselager. Investeringsejendommen omfatter alene erhvervslejemål.

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

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens 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. MAJ - 30. APRIL

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>857.267</b>	<b>667.878</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.200.000	100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.057.267</b>	<b>767.878</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-154.152	-174.705
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.903.115</b>	<b>593.173</b>
Skat af årets resultat.....	3	-858.686	-130.498
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.044.429</b>	<b>462.675</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.044.429	462.675
<b>I ALT</b> .....		<b>3.044.429</b>	<b>462.675</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		12.000.000	8.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>12.000.000</b>	<b>8.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.000.000</b>	<b>8.800.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		99.328	0
Andre tilgodehavender.....		54.905	64.990
Periodeafgrænsningsposter.....		20.375	20.121
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>174.608</b>	<b>85.111</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>948.562</b>	<b>524.457</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.123.170</b>	<b>609.568</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.123.170</b>	<b>9.409.568</b>



## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		288.490	84.650
Overført resultat.....		5.082.347	2.037.918
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.370.837</b>	<b>3.122.568</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	5	1.537.576	621.397
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.537.576</b>	<b>621.397</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.474.548	2.746.413
Afledte finansielle instrumenter.....	6	48.081	277.749
Deposita.....		357.366	346.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.879.995</b>	<b>3.370.212</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		271.065	271.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		58.357	62.044
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	1.712.210
Afledte finansielle instrumenter.....	6	8.013	39.678
Anden gæld.....		1.894.449	109.871
Periodeafgrænsningsposter.....		102.878	99.898
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.334.762</b>	<b>2.295.391</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.214.757</b>	<b>5.665.603</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.123.170</b>	<b>9.409.568</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdireser- ve forregnsk. bsmæssig sikri- ng	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021.....	1.000.000	84.650	2.037.918	3.122.568
Forslag til resultatdisponering.....			3.044.429	3.044.429
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		261.333		261.333
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-57.493		-57.493
Egenkapital 30. april 2022.....	1.000.000	288.490	5.082.347	6.370.837

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	154.152	174.705	
	<b>154.152</b>	<b>174.705</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	858.686	130.498	
	<b>858.686</b>	<b>130.498</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2021.....		10.821.228	
Kostpris 30. april 2022.....		<b>10.821.228</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2021.....		-2.021.228	
Årets værdireguleringer.....		3.200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....		<b>1.178.772</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....</b>		<b>12.000.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 30. april 2022.....	12.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.200.000

Lagerbygningen er beliggende i Hasselager, som er en del af Storaarhus. Lagerbygningens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 776 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus.

## NOTER

## Note

**Hensættelse til udskudt skat**

5

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

	2022 kr.	2021 kr.
Udskudt skat 1. maj.....	621.397	467.023
Hensat i året.....	916.179	154.374
<b>Udskudt skat 30. april.....</b>	<b>1.537.576</b>	<b>621.397</b>

**Afledte finansielle instrumenter**

6

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse. De indgåede renteswaps bytter variable renter (CIBOR 3M) med en fast rente i niveauet 2,01 % og dækker en restgæld på 2.767 t.kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 7 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 30. april 2022, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswaps
Dagsværdi 30. april 2022:	
Forpligtelser.....	317.427
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	108.526

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.745.613	271.065	1.397.635	3.018.104
Afledte finansielle instrumenter.....	56.094	8.013	0	317.427
Deposita.....	357.366	0	0	346.050
	<b>3.159.073</b>	<b>279.078</b>	<b>1.397.635</b>	<b>3.681.581</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 2.745 tkr., er der givet pant i grund og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 12.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sydbank A/S pr. 30. april 2022, er deponeret ejerpantebreve i matr. nr. 1AØ Hasselager by, Kolt for 3.500 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Birkegårdsvej 36 ApS for 2021/22 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, operationelle 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

## 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.