

---

# ***Ejendomsselskab ApS***

Bisserup Havnevej 58, 4243 Rude

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 28 98 64 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /6 2022

Connie Sten Bille  
Christensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 7. juni 2022

## Direktion

Connie Sten Bille Christensen

Villum Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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.

Ringsted, den 7. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskab ApS  
Bisserup Havnevej 58  
4243 Rude

CVR-nr.: 28 98 64 16  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Slagelse

### Direktion

Connie Sten Bille Christensen  
Villum Christensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 1.968.035, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 47.774.929.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.087.741</b>	<b>8.533.636</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-2.368.786	-2.546.261
Andre driftsomkostninger		<u>-2.437.205</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.281.750</b>	<b>5.987.375</b>
Finansielle indtægter	2	226.044	166.943
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.014.059</u>	<u>-973.980</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.493.735</b>	<b>5.180.338</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-525.700</u>	<u>-1.139.660</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.968.035</u></b>	<b><u>4.040.678</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.968.035</u>	<u>4.040.678</u>
		<b><u>1.968.035</u></b>	<b><u>4.040.678</u></b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		99.151.827	121.257.995
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		60.886	65.922
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>99.212.713</b>	<b>121.323.917</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>99.212.713</b>	<b>121.323.917</b>
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b>20.000.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		309.077	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.149.737	5.164.670
Andre tilgodehavender		57.242	0
Periodeafgrænsningsposter		60.533	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.576.589</b>	<b>5.164.670</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.117.691</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.694.280</b>	<b>5.164.670</b>
<b>Aktiver</b>		<b>128.906.993</b>	<b>126.488.587</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		13.260.000	13.455.000
Overført resultat		34.389.929	32.226.894
<b>Egenkapital</b>		<b>47.774.929</b>	<b>45.806.894</b>
Hensættelse til udskudt skat		11.378.488	12.511.214
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.378.488</b>	<b>12.511.214</b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.752.476	53.067.067
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>50.752.476</b>	<b>54.067.067</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.308.829	3.306.532
Kreditinstitutter		0	2.357.403
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.300	40.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	1.015.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.200.805	4.076.466
Selskabsskat		1.658.426	901.736
Anden gæld	7	1.340.740	2.405.097
Periodeafgrænsningsposter		400.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.001.100</b>	<b>14.103.412</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>69.753.576</b>	<b>68.170.479</b>
<b>Passiver</b>		<b>128.906.993</b>	<b>126.488.587</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	13.455.000	32.226.894	45.806.894
Årets af- og nedskrivning	0	-195.000	195.000	0
Årets resultat	0	0	1.968.035	1.968.035
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>13.260.000</b>	<b>34.389.929</b>	<b>47.774.929</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.368.786	2.546.261
	<b><u>2.368.786</u></b>	<b><u>2.546.261</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	223.802	166.943
Andre finansielle indtægter	2.242	0
	<b><u>226.044</u></b>	<b><u>166.943</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	265.961	112.564
Andre finansielle omkostninger	748.098	861.416
	<b><u>1.014.059</u></b>	<b><u>973.980</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.658.426	901.736
Årets udskudte skat	-1.132.726	237.924
	<b><u>525.700</u></b>	<b><u>1.139.660</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	127.681.696	809.384
Tilgang i årets løb	2.694.787	0
Afgang i årets løb	-28.873.889	-11.835
Kostpris 31. december	<u>101.502.594</u>	<u>797.549</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	26.423.701	743.462
Årets afskrivninger	2.363.750	5.036
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-6.436.684	-11.835
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>22.350.767</u>	<u>736.663</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>99.151.827</u></b>	<b><u>60.886</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>17.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>82.151.827</u></b>	<b><u>60.886</u></b>
<b>6 Varebeholdninger</b>		
Aktiver bestemt for salg	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>20.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	36.677.975	39.866.410
Mellem 1 og 5 år	13.074.501	13.200.657
Langfristet del	<u>49.752.476</u>	<u>53.067.067</u>
Inden for 1 år	<u>3.308.829</u>	<u>3.306.532</u>
	<b><u>53.061.305</u></b>	<b><u>56.373.599</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristet del	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.340.740</u>	<u>2.405.097</u>
	<b><u>2.340.740</u></b>	<b><u>3.405.097</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>99.151.827</u>	<u>121.257.995</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>99.151.827</u>	<u>121.257.995</u>
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Leasingforpligtelse	<u>172.515</u>	<u>0</u>
	<b><u>172.515</u></b>	<b><u>0</u></b>

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for C & V Christensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskab ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Omsætning består af huslejeindtægter, der indregnes lineært henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til udlejningsejendomme, salg samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	10-80 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Varebeholdninger består af ejendomme bestemt for salg.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.