



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 11.01.2006 APS
C/O DEAS A/S, DIRCH PASSERS ALLÉ 76, 4., 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. april 2023

Hans Vestergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSSELSKABET AF 11.01.2006 ApS c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76, 4. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 29 24 61 73 Stiftet: 11. januar 2006 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Sydbank Peberlyk 4 6200 Aabenraa

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EJENDOMSSELSKABET AF 11.01.2006 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. april 2023

Direktion:

Hans Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET AF 11.01.2006 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 11.01.2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 12. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed, herunder udlejning af parkeringspladser.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten 2021 mangler indregning af depositum.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkning på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		303.938	320.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		40.000	110.000
DRIFTSRESULTAT		343.938	430.931
Andre finansielle omkostninger.....	2	-41.687	-43.260
RESULTAT FØR SKAT		302.251	387.671
Skat af årets resultat.....	3	-66.495	-85.288
ÅRETS RESULTAT		235.756	302.383
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		235.756	302.383
I ALT		235.756	302.383

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		2.800.000	2.760.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.800.000	2.760.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.800.000	2.760.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		322	40.308
Andre tilgodehavender.....		328.218	41.871
Tilgodehavender.....		328.540	82.179
Likvide beholdninger.....		1.169.063	1.195.901
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.497.603	1.278.080
AKTIVER.....		4.297.603	4.038.080
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		2.179.314	1.943.558
EGENKAPITAL.....		2.304.314	2.068.558
Hensættelse til udskudt skat.....		363.298	330.881
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		363.298	330.881
Gæld til realkreditinstitutter.....		783.356	906.938
Deposita.....		140.546	140.488
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	923.902	1.047.426
Gæld til realkreditinstitutter.....		124.668	122.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		82.982	46.024
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		462.688	318.347
Selskabsskat.....		34.078	37.470
Anden gæld.....		1.673	66.672
Kortfristede gældsforpligtelser.....		706.089	591.215
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.629.991	1.638.641
PASSIVER.....		4.297.603	4.038.080
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	2.045.361	2.170.361
Korrektion af fejl.....		-101.803	-101.803
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	1.943.558	2.068.558
Forslag til resultatdisponering.....		235.756	235.756
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	2.179.314	2.304.314

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	-5.351	-6.760	
Pensioner.....	6.274	6.052	
Andre personaleomkostninger.....	-923	708	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.871	5.438	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	34.816	37.822	
	41.687	43.260	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	34.078	37.470	
Regulering af udskudt skat.....	32.417	47.818	
	66.495	85.288	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		2.745.946	
Kostpris 31. december 2022.....		2.745.946	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		14.054	
Årets værdireguleringer.....		40.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		54.054	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		2.800.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Parkeringskælder	
Dagsværdi 31. december 2022.....		2.800.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		40.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for parkeringskælder

Parkeringskælder består af 22 p-pladser i Vejle C, som blev anskaffet i 2008 og med delvist tilkøb i 2019.

Parkeringskælderens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på 99%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 11,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 11,5% vurderes ligeledes til at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomstyper. Den årlige leje er forventeligt ca. 327 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/- 0,5 %-point vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -72 tkr. og +175 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	908.024	124.668	272.543	1.029.640
Deposita.....	140.546	0	38.743	140.488
	1.048.570	124.668	311.286	1.170.128

Eventualposter mv.

6

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 ANPARTSELKABET AF 10. JUNI 1997, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 916 tkr., er der tinglyst realkreditpantebreve på nom. 1.845 tkr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 2.800 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET AF 11.01.2006 ApS 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten 2021 var en væsentlig fejl, som følge af manglende bogført depositum.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten med tilbagevirkende kraft, således at der er sket tilpasning af sammenligningstal.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker regnskabsposten "deposita" i balancen. Fejlen bevirker at regnskabsposten forøges med DKK 101.803. Balancesummen er uændret. Ændringen har ligeledes ingen indflydelse på årets resultat og de beregende skatter.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "korrektion af fejl", hvor DKK 101.803 er bogført på "overført resultat" og sammenligningstal er tilrettet.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgsmkostninger 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.

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.

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.