

**Ejendomsselskabet af 21. april 2006 ApS**  
Jupitervej 6A, 7430 Ikast

**CVR-nr. 29 51 89 63**

**Årsrapport**

**2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2020

---

Lars Gantzel Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Ejendomsselskabet af 21. april 2006 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 15. december 2020

### **Direktion**

Lars Gantzel Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 21. april 2006 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 21. april 2006 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Brande, den 15. december 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne23420

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 21. april 2006 ApS Jupitervej 6A 7430 Ikast
	CVR-nr.: 29 51 89 63 Stiftet: 26. april 2006 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Lars Gantzel Pedersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank, Dalgasgade 22, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Familieselskabet Gantzel Pedersen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 420 t.kr. mod 492 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 21. april 2006 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme samt administration.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 21. april 2006 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>713.482</b>	<b>702.717</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-221.594	-219.975
<b>Driftsresultat</b>	<b>491.888</b>	<b>482.742</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.245	6.146
1 Øvrige finansielle omkostninger	-54.699	-76.383
<b>Resultat før skat</b>	<b>449.434</b>	<b>412.505</b>
Skat af årets resultat	-29.744	79.600
<b>Årets resultat</b>	<b>419.690</b>	<b>492.105</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	419.690	492.105
<b>Disponeret i alt</b>	<b>419.690</b>	<b>492.105</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	7.706.877	7.863.688
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.706.877</u>	<u>7.863.688</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.706.877</u></b>	<b><u>7.863.688</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.313.606
Udskudte skatteaktiver	0	79.600
Andre tilgodehavender	5.046	5.053
Tilgodehavender i alt	<u>5.046</u>	<u>1.398.259</u>
Likvide beholdninger	<u>77.327</u>	<u>156.897</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>82.373</u></b>	<b><u>1.555.156</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.789.250</u></b>	<b><u>9.418.844</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	1.052.270	632.580
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.177.270</u></b>	<b><u>757.580</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.037.694	5.332.253
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.099.913	2.976.331
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.137.607</u>	<u>8.308.584</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	295.000	297.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	11.000
	Selskabsskat	29.744	0
	Anden gæld	138.129	44.480
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>474.373</u>	<u>352.680</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.611.980</u></b>	<b><u>8.661.264</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.789.250</u></b>	<b><u>9.418.844</u></b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			
<b>9 Nærtstående parter</b>			

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	21.573	63.826
Andre finansielle omkostninger	33.126	12.557
	<b>54.699</b>	<b>76.383</b>
	30/9 2020	30/9 2019
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	13.415.408	11.667.043
Tilgang i årets løb	64.783	1.748.365
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>13.480.191</b>	<b>13.415.408</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-5.551.720	-5.331.745
Årets nedskrivninger	-221.594	-219.975
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b>-5.773.314</b>	<b>-5.551.720</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>7.706.877</b>	<b>7.863.688</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	632.580	140.475
Årets overførte overskud eller underskud	419.690	492.105
	<b>1.052.270</b>	<b>632.580</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.332.694	5.629.453
Heraf forfalder inden for 1 år	-295.000	-297.200
	<b>5.037.694</b>	<b>5.332.253</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.800.000	4.034.626

## Noter

---

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.099.913	2.976.331
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>1.099.913</u></b>	<b><u>2.976.331</u></b>
Restgæld efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.333 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 7.707 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 199 t.kr. pr. 30/9 2020.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Familieselskabet Gantzel Pedersen Holding ApS, CVR-nr. 26895901 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 9. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Familieselskabet Gantzel Pedersen Holding ApS Ikast-Brande, CVR-nr: 26895901