

Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS

**Marøgelhøj 20
8520 Lystrup**

CVR-nr. 30 20 18 92

**Årsrapport for 2023
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. marts 2024

Lars Stehouwer
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet 11.01.2007 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 22. marts 2024

Direktion

Lars Stehouwer
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 22. marts 2024

Skov Revision
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89

Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor
mne16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS
Marøgelhøj 20
8520 Lystrup

CVR-nr.: 30 20 18 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 11. januar 2007

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Lars Stehouwer, direktør

Revisor

Skov Revision
registreret revisionsanpartsselskab
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 20.233, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.433.497.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 11.01.2007 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	5.676.498 kr

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		812.580	675.099
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		812.580	675.099
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-243.579	-243.579
Resultat før finansielle poster		569.001	431.520
Finansielle indtægter	1	36.538	36.607
Finansielle omkostninger		-579.332	-335.864
Resultat før skat		26.207	132.263
Skat af årets resultat	2	-5.974	-29.079
Årets resultat		20.233	103.184
Overført resultat		20.233	103.184
		20.233	103.184

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>9.896.466</u>	<u>10.140.044</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.896.466</u>	<u>10.140.044</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.896.466</u>	<u>10.140.044</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.225.576</u>	<u>1.225.360</u>
Tilgodehavender		<u>1.225.576</u>	<u>1.225.360</u>
Likvide beholdninger		<u>95.374</u>	<u>84.458</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.320.950</u>	<u>1.309.818</u>
Aktiver i alt		<u>11.217.416</u>	<u>11.449.862</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.308.497</u>	<u>1.288.264</u>
Egenkapital		<u>1.433.497</u>	<u>1.413.264</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>241.094</u>	<u>237.606</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>241.094</u>	<u>237.606</u>
Banker		<u>8.328.935</u>	<u>9.061.483</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>8.328.935</u>	<u>9.061.483</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	876.000	474.935
Modtagne forudbetalinger fra kunder		79.168	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		103.686	100.674
Selskabsskat		2.486	36.322
Anden gæld		<u>152.550</u>	<u>125.578</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.213.890</u>	<u>737.509</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.542.825</u>	<u>9.798.992</u>
Passiver i alt		<u>11.217.416</u>	<u>11.449.862</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.288.264	1.413.264
Årets resultat	0	20.233	20.233
Egenkapital 31. december 2023	<u>125.000</u>	<u>1.308.497</u>	<u>1.433.497</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>36.538</u>	<u>36.607</u>
	<u>36.538</u>	<u>36.607</u>

2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.486	36.322
Årets udskudte skat	<u>3.488</u>	<u>-7.243</u>
	<u>5.974</u>	<u>29.079</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	<u>9.536.418</u>	<u>9.204.935</u>	<u>876.000</u>	<u>0</u>
	<u>9.536.418</u>	<u>9.204.935</u>	<u>876.000</u>	<u>0</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Last Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sparekassen Djursland har sikkerhed i tinglyst ejerpantbreve på 3.500.000 kr. med pant i ejendommen Marøgelhøj 20, 8520 Lystrup, 2.400.000 kr. i grundstykket Marøgelhøj 16, 8520 Lystrup samt 1.750.000 kr. i grundstykket Rokhøj 9A, 8520 Lystrup. Ejendomme og grunde har på balancedagen en bogført værdi på t.kr. 9.896.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for selskabet Lars Gravco A/S's betalinger af leasingydelser til Nordania Leasing A/S. De samlede fremtidige ydelser på de omfattende leasingkontrakter udgør i alt t.kr. 1.448 inkl. restsummer ved udløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Lars Gravco A/S og Last Holding ApS, for alt mellemværende med pengeinstitutter pr. 31/12 2023 t.kr. 0.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Stehouwer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Stehouwer

Direktør

ID: 11a0419f-0652-4f3f-9501-f25ea4311435

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 07:14:26

Underskrevet med MitID



Solveig Skov Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Solveig Nielsen

Revisor

ID: 3587db60-c680-4871-8506-63cb3c687ccb

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 07:41:32

Underskrevet med MitID



Lars Stehouwer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Stehouwer

Dirigent

ID: 11a0419f-0652-4f3f-9501-f25ea4311435

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 07:43:04

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d6dec3UPUJw251656230

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.