

Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS

**Mozarts Alle 2A
8920 Randers NV**

CVR-nummer 30 90 42 73

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
25. maj 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Knud Boe Nielsen', written over a horizontal line.

Knud Boe Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Aktiver | 7 |
| Passiver | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS
Mozarts Alle 2A
8920 Randers NV

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 30 90 42 73
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Knud Boe Nielsen

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 24. maj 2023

Direktion:



Knud Boe Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Glamsbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers, 24. maj 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789



Erik Lund

Registreret revisor

mne970

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været eje andre selskaber helt eller delvist, foretage investeringsvirksomhed og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt selskabets ejendom.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

| | | 2022 | 2021 |
|--|--|----------------|--------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 784.996 | 1.242 |
| | Resultat før finansielle poster | 784.996 | 1.242 |
| | Finansielle indtægter | 49.487 | 4 |
| 1 | Finansielle omkostninger | -84.394 | -147 |
| 2 | Resultat før skat | 750.088 | 1.099 |
| 3 | Skat af årets resultat | -141.083 | -251 |
| | Årets resultat | 609.005 | 848 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Foreslået udbytte | 6.750.000 | 0 |
| | Overført resultat | -6.140.995 | 848 |
| | Resultatdisponering i alt | 609.005 | 848 |
| 4 | Antal beskæftigede | | |

| Note | Balance | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| | Investeringsejendomme | 0 | 17.000 |
| | Materielle anlægsaktiver | 0 | 17.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 0 | 17.000 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 8.786.979 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 600 |
| | Tilgodehavender | 8.786.979 | 600 |
| | Likvide beholdninger | 127.576 | 17 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 8.914.555 | 617 |
| | Aktiver i alt | 8.914.555 | 17.617 |

| Note | Balance | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|----------------------------------|---|------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| | Overført resultat | 156.872 | 6.298 |
| | Foreslået udbytte | 6.750.000 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 7.031.872 | 6.423 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 756 | 1.245 |
| | Hensatte forpligtelser | 756 | 1.245 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 4.331 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 0 | 4.331 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 474 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.000 | 17 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 472.368 | 2.838 |
| | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 1.384.966 | 141 |
| | Anden gæld | 7.593 | 149 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 2.000 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.881.927 | 5.619 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 1.881.927 | 9.950 |
| | Passiver i alt | 8.914.555 | 17.617 |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | | |
| Saldo primo | 125 | 6.298 | 0 | 6.423 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-6.141</u> | <u>6.750</u> | <u>609</u> |
| Egenkapital ultimo | <u>125</u> | <u>157</u> | <u>6.750</u> | <u>7.032</u> |

| Noter | 2022 | 2021 |
|----------|---|----------------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 | Finansielle omkostninger | |
| | Renter tilknyttede virksomheder | 6.788 104 |
| | Andre finansielle omkostninger | 77.606 43 |
| | Finansielle omkostninger i alt | 84.394 147 |
| 2 | Resultat før skat | |
| | Resultat før finansielle poster | 784.996 1.242 |
| | Finansielle indtægter | 49.487 4 |
| | Finansielle omkostninger | -84.394 -147 |
| | Resultat før skat i alt | 750.088 1.099 |
| 3 | Skat af årets resultat | |
| | Skat af årets resultat | 1.384.966 141 |
| | Regulering af udskudt skat | -1.243.883 111 |
| | Skat af årets resultat i alt | 141.083 251 |
| 4 | Antal beskæftigede | |
| | Selskabet har i indeværende og forrige regnskabsår ikke haft ansatte udover direktøren. | |
| 5 | Virksomhedskapital | |
| | Virksomhedskapital, primo | 125.000 125 |
| | Virksomhedskapital i alt | 125.000 125 |
| | Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf. | |
| 7 | Eventualforpligtelser | |
| | Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Knud Boe Nielsen Holding ApS for danske selskabs-skatte og kildeskatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-skatte og kildeskatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. | |

| Noter | 2022 | 2021 |
|--------------|------|-----------|
| | DKK | 1.000 DKK |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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 klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen 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

Anvendt regnskabspraksis

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 løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter ved ejendomsudlejning.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

| | | |
|---|----------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0% |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabets har i 2022 solgt sin ejendomsportefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles gældsforpligtelser vedrørende afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over egenkapitalen.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.