



**Ejendomsselskabet af 1/12 2007  
ApS**

Egeskovej 104  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 31062225

**Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.06.2022

---

**Henrik Kjærgaard**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2021                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2021                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet af 1/12 2007 ApS

Egeskovvej 104

7000 Fredericia

CVR-nr.: 31062225

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Henrik Kjærgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet af 1/12 2007 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 29.06.2022

**Direktion**

**Henrik Kjærgaard**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/12 2007 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/12 2007 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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.

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.

Kolding, den 29.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom. Ejendommen er erhvervet den 1. december 2007.

# Resultatopgørelse for 2021

|  | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>1.289.825</b> | <b>1.251.275</b> |
| Af- og nedskrivninger                  |      | (82.108)         | (82.108)         |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>1.207.717</b> | <b>1.169.167</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 1    | 34.742           | 33.730           |
| Andre finansielle omkostninger         | 2    | (83.924)         | (78.980)         |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>1.158.535</b> | <b>1.123.917</b> |
| Skat af årets resultat                 | 3    | (254.878)        | (247.262)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>903.657</b>   | <b>876.655</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | 903.657          | 876.655          |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>903.657</b>   | <b>876.655</b>   |



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|  | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 14.668.175        | 14.750.283        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 4    | <b>14.668.175</b> | <b>14.750.283</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>14.668.175</b> | <b>14.750.283</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 1.192.794         | 1.158.052         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.192.794</b>  | <b>1.158.052</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>2.021.048</b>  | <b>1.530.961</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>3.213.842</b>  | <b>2.689.013</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>17.882.017</b> | <b>17.439.296</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført overskud eller underskud             |      | 7.049.285         | 6.145.628         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>7.174.285</b>  | <b>6.270.628</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 1.078.026         | 1.011.673         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>1.078.026</b>  | <b>1.011.673</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 7.674.630         | 8.229.535         |
| Anden gæld                                    |      | 498.797           | 498.797           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 5    | <b>8.173.427</b>  | <b>8.728.332</b>  |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5    | 554.904           | 557.095           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 25.000            | 25.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 507.899           | 317.466           |
| Skyldig skat                                  |      | 188.525           | 180.909           |
| Anden gæld                                    |      | 179.951           | 348.193           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.456.279</b>  | <b>1.428.663</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>9.629.706</b>  | <b>10.156.995</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>17.882.017</b> | <b>17.439.296</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2021

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | 6.145.628                                      | 6.270.628        |
| Årets resultat            | 0                              | 903.657  | 903.657          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>7.049.285</b>                               | <b>7.174.285</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

|  | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.   |
|--|---------------|---------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 34.742        | 33.730        |
|  | <b>34.742</b> | <b>33.730</b> |

## 2 Andre finansielle omkostninger

|   | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.   |
|---|---------------|---------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 9.524         | 5.072         |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 74.400        | 73.908        |
|   | <b>83.924</b> | <b>78.980</b> |

## 3 Skat af årets resultat

|                         | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat             | 188.525        | 180.909        |
| Ændring af udskudt skat | 66.353         | 66.353         |
|                         | <b>254.878</b> | <b>247.262</b> |

## 4 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 15.780.320                    |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>15.780.320</b>             |
| Af- og nedskrivninger primo         | (1.030.037)                   |
| Årets afskrivninger                 | (82.108)                      |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.112.145)</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>14.668.175</b>             |

**5 Langfristede forpligtelser**

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2021<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2020<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2021<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2021<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 554.904  | 557.095  | 7.674.630  | 5.496.678                                       |
| Anden gæld                     | 0  | 0  | 498.797  | 0   |
|                                | <b>554.904</b>   | <b>557.095</b>   | <b>8.173.427</b>   | <b>5.496.678</b>                                |

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Henrik Kjærgaard Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.700 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.668 t.kr.

Selskabet har tinglyst uopsigelig forpligtelse til udlejning af grundstykke omfattende tankanlæg. Denne er uopsigelig for udlejer frem til 2023.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet. Indtægtsgrundlaget er udskrevne fakturaer samt fakturerbare varer og ydelser.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger mv.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af



aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.