

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

Det Ejendommelige Ejendomsselskab ApS
c/o byWirth, Grumstolsvej 4 D
8270 Højbjerg

CVR-nr: 31 06 29 26

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. maj 2024

Dirigent, Sune Wirth Engelund



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Det Ejendommelige Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 8. maj 2024

Direktion

Sune Wirth Engelund

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Det Ejendommelige Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Det Ejendommelige Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Risskov, den 8. maj 2024

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s
CVR-nr.: 26593093

Jacob Wetke Kronborg
Registreret revisor
mne35793

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Det Ejendommelige Ejendomsselskab ApS
c/o byWirth, Grumstolsvej 4 C
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 31 06 29 26
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Sune Wirth Engelund

Revisor

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s
Ravnøvej 52
8240 Risskov

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	259.049	354.044
1 Personaleomkostninger	-4.766	0
Andre driftsomkostninger	-153.000	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	101.283	354.044
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-73.331	390.000
DRIFTSRESULTAT	27.952	744.044
Andre finansielle indtægter	1.706.667	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.404	7.401
Andre finansielle omkostninger	-417.272	-134.272
RESULTAT FØR SKAT	1.321.751	617.173
Skat af årets resultat	-290.778	-135.401
ÅRETS RESULTAT	1.030.973	481.772
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.030.973	481.772
DISPONERET I ALT	1.030.973	481.772

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
Investeringsejendomme	10.571.118	9.250.000
Materielle anlægsaktiver	10.571.118	9.250.000
ANLÆGSAKTIVER	10.571.118	9.250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.305.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	174.103
Periodeafgrænsningsposter	5.594	5.007
Tilgodehavender	6.310.594	179.110
Likvide beholdninger	215.201	1.056
OMSÆTNINGSAKTIVER	6.525.795	180.166
AKTIVER	17.096.913	9.430.166

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	3.548.880	2.517.907
EGENKAPITAL	3.674.880	2.643.907
Hensættelse til udskudt skat	41.148	170.086
HENSATTE FORPLIGTELSER	41.148	170.086
Kreditinstitutter	9.243.230	6.243.609
2 Langfristede gældsforpligtelser	9.243.230	6.243.609
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	201.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	128.294	0
Selskabsskat	419.716	29.700
Anden gæld	32.598	121.311
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.537.047	0
Kortfristede gældsforpligtelser	4.137.655	372.564
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.380.885	6.616.173
PASSIVER	17.096.913	9.430.166

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2023	2022	
1 Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget	1	0	
Lønninger	4.715	0	
Andre omkostninger til social sikring	51	0	
Personaleomkostninger i alt	4.766	0	
		Restgæld efter 5 år	
2 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	
Kreditinstitutter	6.445.162	9.243.230	4.091.000
	<u>6.445.162</u>	<u>9.243.230</u>	<u>4.091.000</u>
	6.445.162	9.243.230	4.091.000
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
Værdi ultimo indregnet i balancen			
Investeringsjendom	10.571.119	9.250.000	
	<u>10.571.119</u>	<u>9.250.000</u>	
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsjendom	0	390.000	
	<u>0</u>	<u>390.000</u>	
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsjendom	73.331	0	
	<u>73.331</u>	<u>0</u>	

NOTER

2023

2022

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 0.

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. For skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen henvises til årsrapporten for Engelund & Co. Holding ApS 2023, CVR. nr. 30585003.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er overfor kreditinstitut udstedt ejerpantebreve på ialt t.kr. 9.862 med sikkerhed i investerings-ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 10.571.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Det Ejendommelige Ejendomsselskab ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning og andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendommens driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteomkostninger, amortisering af kredittlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Sune Wirth Engelund

Direktionsmedlem

Serienummer: d80947d1-a86c-4189-843f-97e43b31d687

IP: 169.0.xxx.xxx

2024-05-08 16:15:14 UTC



Jacob Wetke Kronborg

Registreret revisor

Serienummer: d30d83d6-5a46-487d-a48b-c01c36b44358

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-09 09:04:09 UTC



Sune Wirth Engelund

Dirigent

Serienummer: d80947d1-a86c-4189-843f-97e43b31d687

IP: 41.138.xxx.xxx

2024-05-09 11:28:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1547P-YYG41-7PY68-XV85D-54FIT-3XEFO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**