



**Ejendomsselskabet Glarmestervej
6-12 ApS**

Stejlgårdsparken 40
6740 Bramming
CVR-nr. 31166764

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.11.2021

Jesper Ølgaard Nielsen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2020/21 | 7 |
| Balance pr. 30.06.2021 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020/21 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Glarmestervej 6-12 ApS
Stejlgårdsparken 40
6740 Bramming

CVR-nr.: 31166764

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Direktion

Jesper Ølgaard Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for Ejendomsselskabet Glarmestervej 6-12 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 29.11.2021

Direktion

Jesper Ølgaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Glarmestervej 6-12 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Glarmestervej 6-12 ApS for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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 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 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.

Esbjerg, den 29.11.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom og dertil tilknyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2020/21 realiseret et overskud på 7.044 t.kr. mod et overskud i 2019/20 på 3.052 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2020/21

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 2.724.291 | 2.584.231 |
| Personaleomkostninger | 1 | (135.041) | (135.000) |
| Driftsresultat | | 2.589.250 | 2.449.231 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 656.000 | 572.000 |
| Andre finansielle omkostninger | | (225.430) | (228.748) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 3.019.820 | 2.792.483 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 6.011.000 | 1.120.000 |
| Resultat før skat | | 9.030.820 | 3.912.483 |
| Skat af årets resultat | 3 | (1.986.525) | (860.572) |
| Årets resultat | | 7.044.295 | 3.051.911 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 26.578.059 | 0 |
| Overført resultat | | (19.533.764) | 3.051.911 |
| Resultatdisponering | | 7.044.295 | 3.051.911 |

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 33.265.000 | 27.254.000 |
| Materielle aktiver | 4 | 33.265.000 | 27.254.000 |
| Anlægsaktiver | | 33.265.000 | 27.254.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 20.246.007 | 17.489.579 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 27.691 | 27.456 |
| Tilgodehavender | | 20.273.698 | 17.517.035 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 82.039 |
| Omsætningsaktiver | | 20.273.698 | 17.599.074 |
| Aktiver | | 53.538.698 | 44.853.074 |

Passiver

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 6.153.000 | 25.686.764 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 26.578.059 | 0 |
| Egenkapital | | 33.231.059 | 26.186.764 |
| Udskudt skat | | 5.801.000 | 4.314.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 5.801.000 | 4.314.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.656.773 | 12.351.267 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 11.656.773 | 12.351.267 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 702.234 | 706.644 |
| Bankgæld | | 247.253 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 141.209 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 499.525 | 449.572 |
| Anden gæld | | 1.400.854 | 703.618 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.849.866 | 2.001.043 |
| Gældsforpligtelser | | 14.506.639 | 14.352.310 |
| Passiver | | 53.538.698 | 44.853.074 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 25.686.764 | 0 | 26.186.764 |
| Årets resultat | 0 | (19.533.764) | 26.578.059 | 7.044.295 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 6.153.000 | 26.578.059 | 33.231.059 |

Noter

1 Personaleomkostninger

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Gager og lønninger | 135.000 | 135.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 41 | 0 |
| | 135.041 | 135.000 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1 | 1 |

2 Andre finansielle indtægter

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 656.000 | 572.000 |
| | 656.000 | 572.000 |

3 Skat af årets resultat

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Ændring af udskudt skat | 1.487.000 | 411.000 |
| Refusion i sambeskatning | 499.525 | 449.572 |
| | 1.986.525 | 860.572 |

4 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 21.191.106 |
| Kostpris ultimo | 21.191.106 |
| Opskrivninger primo | 6.062.894 |
| Årets opskrivninger | 6.011.000 |
| Opskrivninger ultimo | 12.073.894 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 33.265.000 |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Ejendomsporteføljen omfatter én ejendom med aktiviteter som restaurant, bowling mv. beliggende i Esbjerg. Dagsværdien fremkommer på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultat og et til ejendommen fastsat afkastkrav. Afkastsatsen udgør 7,75 % pr. 30.06.2021. Værdiansættelsen medfører, at ejendommen værdiansættes til gennemsnitligt 5.587 kr./m². En ændring af afkasten med 0,25%-point vil ændre værdien med +/- ca. 1,1 mio. kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr. | Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr. | Restgæld efter 5 år 2020/21 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 702.234 | 706.644 | 11.656.773 | 8.820.077 |
| | 702.234 | 706.644 | 11.656.773 | 8.820.077 |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fun World 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 ejendom.

Til sikkerhed for egen bankgæld og bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev nom. 6.700.000 kr. i ejendommen.

Samlet bankgæld pr. 30.06.2021 omfattet af sikkerheden udgør 1.954.433 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 33.265.000 kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen. Husleje indregnes eksklusiv moms.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser 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 danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske

selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.