

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS

Højvangsalle 37

8700 Horsens

CVR-nr. 31 58 36 59

## Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 29/03 2022

---

Jørgen Just Madsen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS  
Højvangsalle 37  
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 58 36 59  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Stiftet: 30. juni 2008  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Jørgen Just Madsen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Horsens, den 29. marts 2022

## Direktion

Jørgen Just Madsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vores 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 revisorers 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.

Horsens, den 29. marts 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed til såvel beboelse som erhverv, samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 739.355, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 34.136.649.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 26. juni 2008 ApS for 2021 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 2021 er aflagt i kr.

### 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 andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

For enkelte ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>928.882</b>	<b>946.035</b>
Finansielle indtægter	1	100.000	100.000
Finansielle omkostninger	2	<u>(80.996)</u>	<u>(85.349)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>947.886</b>	<b>960.686</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(208.531)</u>	<u>(206.944)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>739.355</u></b>	<b><u>753.742</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>739.355</u>	<u>753.742</u>
		<b><u>739.355</u></b>	<b><u>753.742</u></b>

**Balance 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	16.421.295	16.421.295
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>16.421.295</u>	<u>16.421.295</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>16.421.295</u>	<u>16.421.295</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	67.396
Andre tilgodehavender		20.165.000	20.165.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>20.165.000</u>	<u>20.232.396</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.285.337</u>	<u>1.425.422</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>21.450.337</u>	<u>21.657.818</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>37.871.632</u>	<u>38.079.113</u>

**Balance 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>33.136.649</u>	<u>32.397.294</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>34.136.649</u></b>	<b><u>33.397.294</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>1.190.729</u>	<u>1.116.750</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.190.729</u></b>	<b><u>1.116.750</u></b>
Deposita		<u>188.932</u>	<u>188.932</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>188.932</u></b>	<b><u>188.932</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		69.818	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		134.552	137.214
Anden gæld		<u>2.150.952</u>	<u>3.238.923</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.355.322</u></b>	<b><u>3.376.137</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.544.254</u></b>	<b><u>3.565.069</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>37.871.632</u></b>	<b><u>38.079.113</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	32.397.294	33.397.294
Årets resultat	0	739.355	739.355
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>33.136.649</u></b>	<b><u>34.136.649</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	80.996	85.349
	<u>80.996</u>	<u>85.349</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	134.552	137.214
Årets udskudte skat	73.979	69.730
	<u>208.531</u>	<u>206.944</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>16.421.295</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>16.421.295</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u>16.421.295</u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomme i Horsens

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens samlede driftsresultater for indeværende år forventes at kunne fastholdes, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,78 %, svarende til det generelle afkastkrav for bolig- og industriejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Udeholdt af opgørelsen er:  
Grund, der ikke er bebygget på 450 t.kr.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 36 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 0 % og 17 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 3 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3 % - 7 %. Det kan opgøres til 5,78 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,3	5,8	6,3
Dagsværdi	17.483.861	15.971.195	14.699.432
Ændring i dagsværdi	1.512.666	0	(1.271.763)



## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	1.116.750	1.047.020
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>73.979</u>	<u>69.730</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<b><u>1.190.729</u></b>	<b><u>1.116.750</u></b>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	<u>1.190.729</u>	<u>1.116.750</u>
	<b><u>1.190.729</u></b>	<b><u>1.116.750</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld <u>1. januar 2021</u>	Gæld <u>31. december 2021</u>	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Deposita	<u>188.932</u>	<u>188.932</u>	<u>0</u>	<u>188.932</u>
	<b><u>188.932</u></b>	<b><u>188.932</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>188.932</u></b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er med virkning fra 24. juni 2019 sambeskattet med moderselskabet JJM, Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og øvrige kreditorer er der afgivet ejerpantebrev på 500 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 16.421 t.kr.