

# **Ejendomsudvikling af 2011 ApS**

Sensommervej 68, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 31 89 48 59

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

Flemming Jan Schibstad  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8           |
| Noter  | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10          |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsudvikling af 2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. juni 2024

### **Direktion**

Flemming Jan Schibstad  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsudvikling af 2011 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsudvikling af 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Silkeborg, den 25. juni 2024

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Kuno Hesel  
Statsautoriseret revisor  
mne33224

## Selskabsoplysninger

---

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsudvikling af 2011 ApS<br>Sensommervej 68<br>8600 Silkeborg  |
|                  | CVR-nr.: 31 89 48 59  |
|                  | Stiftet: 4. januar 2009   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Flemming Jan Schibstad, Direktør  |
| <b>Revisor</b>   | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Stagehøjvej 22<br>8600 Silkeborg |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive konsulentvirksomhed samt ejendomsudvikling af enhver art.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og er dermed underlagt selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabskapitalen forventes retableret i de kommende år ved egen indtjening.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 539.987 mod 532.687 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -282.767 mod -449.293 sidste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                 | <u>2023</u>     | <u>2022</u>     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>539.987</b>  | <b>532.687</b>  |
| 1 Personaleomkostninger                     | -712.300        | -847.932        |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver      | -71.318         | -71.318         |
| Andre driftsomkostninger                    | -11.280         | -12.000         |
| <b>Driftsresultat</b>                       | <b>-254.911</b> | <b>-398.563</b> |
| Andre finansielle indtægter                 | -10             | 3.715           |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger           | -27.846         | -23.676         |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>-282.767</b> | <b>-418.524</b> |
| Skat af årets resultat                      | 0               | -30.769         |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>-282.767</b> | <b>-449.293</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                 |                 |
| Disponeret fra overført resultat            | -282.767        | -449.293        |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>-282.767</b> | <b>-449.293</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                          |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Note                                    | 2023                    | 2022                    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |                         |                         |
| Grunde og bygninger                     | 606.871                 | 633.234                 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 117.900                 | 162.855                 |
| Materielle anlægsaktiver i alt          | <u>724.771</u>          | <u>796.089</u>          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b><u>724.771</u></b>   | <b><u>796.089</u></b>   |
| <br>                                    |                         |                         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |                         |                         |
| Råvarer og hjælpematerialer             | 250.000                 | 400.000                 |
| Varebeholdninger i alt                  | <u>250.000</u>          | <u>400.000</u>          |
| <br>                                    |                         |                         |
| Tilgodehavende selskabsskat             | 2.000                   | 4.000                   |
| Andre tilgodehavender                   | 15.000                  | 0                       |
| Periodeafgrænsningsposter               | 0                       | 28.140                  |
| Tilgodehavender i alt                   | <u>17.000</u>           | <u>32.140</u>           |
| <br>                                    |                         |                         |
| Likvide beholdninger                    | 239.010                 | 212.328                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b><u>506.010</u></b>   | <b><u>644.468</u></b>   |
| <br>                                    |                         |                         |
| <b>Aktiver i alt</b>                    | <b><u>1.230.781</u></b> | <b><u>1.440.557</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note                                     | 2023             | 2022             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                        | -539.493         | -256.726         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-414.493</b>  | <b>-131.726</b>  |
| <br>                                     |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.500           | 59.360           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 58.826           | 58.826           |
| Anden gæld                               | 1.573.948        | 1.454.097        |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.645.274        | 1.572.283        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.645.274</b> | <b>1.572.283</b> |
| <br>                                     |                  |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>1.230.781</b> | <b>1.440.557</b> |

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>           |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 125.000                   | -256.726                 | -131.726               |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -282.767                 | -282.767               |
|  | <b><u>125.000</u></b>     | <b><u>-539.493</u></b>   | <b><u>-414.493</u></b> |

## Noter

---

|  | <u>2023</u>           | <u>2022</u>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                 |                       |                       |
| Lønninger og gager                             | 694.910               | 831.207               |
| Andre omkostninger til social sikring          | <u>17.390</u>         | <u>16.725</u>         |
|  | <b><u>712.300</u></b> | <b><u>847.932</u></b> |
| <br>   |                       |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u>              | <u>2</u>              |
| <br>   |                       |                       |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>      |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>27.846</u>         | <u>23.676</u>         |
|  | <b><u>27.846</u></b>  | <b><u>23.676</u></b>  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsudvikling af 2011 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og bilomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

---

|   |          |
|---|----------|
|   | Brugstid |
| Bygninger                               | 10-40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

### Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.