

# **Ejendomsselskabet af 25. maj 2009**

**ApS**

**Højbjergvej 2  
7830 Vinderup**

**CVR-nr. 32 15 42 39**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020  
(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. maj 2021

---

Kurt Birkholm Kristensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet af 25. maj 2009 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Ryde, den 15. maj 2021

### **Direktion**

Kurt Birkholm Kristensen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 25. maj 2009 ApS  
Højbjergvej 2  
7830 Vinderup

CVR-nr.: 32 15 42 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Holstebro

### Direktion

Kurt Birkholm Kristensen, direktør

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 15. maj 2021 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med ejendomsinvestering, ejendomsudlejning, køb og salg og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-505</b>	<b>21.209</b>	<b>252</b>
Personaleomkostninger		-500	-50.000	-1.754
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-1.005</b>	<b>-28.791</b>	<b>-1.502</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-1.005</b>	<b>-28.791</b>	<b>-1.502</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		27.900	50.000	-475.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>26.895</b>	<b>21.209</b>	<b>-476.502</b>
Finansielle indtægter		0	0	129
Finansielle omkostninger	1	-7	-4	-9
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.888</b>	<b>21.205</b>	<b>-476.382</b>
Skat af årets resultat	2	-5.900	-7.062	113.800
<b>Årets resultat</b>		<b>20.988</b>	<b>14.143</b>	<b>-362.582</b>
Foreslået udbytte		0	14.100	19.200
Overført resultat		20.988	43	-381.782
		<b>20.988</b>	<b>14.143</b>	<b>-362.582</b>

## Balance 31. december

	Note	2020	2019	2018
		kr.	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>				
Investeringsejendomme		<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>100.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>125.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>100.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>125.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>100.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0	28.563
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	83.233	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.604</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>83.233</b></u>	<u><b>33.167</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.521</b></u>	<u><b>1</b></u>	<u><b>2.246</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.521</b></u>	<u><b>83.234</b></u>	<u><b>35.413</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>126.521</b></u></u>	<u><u><b>83.234</b></u></u>	<u><u><b>135.413</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>				
Virksomhedskapital		50.000	50.000	50.000
Overført resultat		21.071	83	40
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	14.100	19.200
<b>Egenkapital</b>	3	<b>71.071</b>	<b>64.183</b>	<b>69.240</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.900	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		48.550	0	17.049
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>48.550</b>	<b>0</b>	<b>17.049</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	0	37.130
Selskabsskat		0	7.062	0
Anden gæld		1.000	11.989	11.994
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.000</b>	<b>19.051</b>	<b>49.124</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>49.550</b>	<b>19.051</b>	<b>66.173</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>126.521</b>	<b>83.234</b>	<b>135.413</b>



## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	<u>7</u>	<u>4</u>	<u>9</u>
	<u><b>7</b></u>	<u><b>4</b></u>	<u><b>9</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	0	7.062	0
Årets udskudte skat	<u>5.900</u>	<u>0</u>	<u>-113.800</u>
	<u><b>5.900</b></u>	<u><b>7.062</b></u>	<u><b>-113.800</b></u>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	83	14.100	64.183
Betalt ordinært udbytte	0	0	-14.100	-14.100
Årets resultat	0	20.988	0	20.988
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>21.071</b>	<b>0</b>	<b>71.071</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	40	19.200	69.240
Betalt ordinært udbytte	0	0	-19.200	-19.200
Årets resultat	0	43	14.100	14.143
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>83</b>	<b>14.100</b>	<b>64.183</b>

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 25. maj 2009 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### **Varebeholdninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.