

# Ejendomsselskabet Danmarksvej 25 ApS

Danmarksvej 25  
9670 Løgstør

CVR-nr. 32 27 93 41

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. maj 2023

---

Ronald Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Danmarksvej 25 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 2. maj 2023

### **Direktion**

Ronald Christensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Danmarksvej 25 ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Danmarksvej 25 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Løgstør, den 2. maj 2023

Danrevi Løgstør  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 27 12 56 11

Tom Cortsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40065

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Danmarksvej 25 ApS  
Danmarksvej 25  
9670 Løgstør

CVR-nr.: 32 27 93 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 30. juni 2009

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Vesthimmerland

### Direktion

Ronald Christensen, direktør

### Revisor

Danrevi Løgstør  
Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
Østerbrogade 19  
9670 Løgstør

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank, Aars  
Himmerlandsgade 70  
9600 Aars

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 245.010, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.919.688.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Danmarksvej 25 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	33 %

## **Anvendt regnskabspraksis**

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

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.

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**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>651.214</b>	<b>698.237</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-111.284</u>	<u>-111.287</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>539.930</b>	<b>586.950</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-83.313</u>	<u>-75.535</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>456.617</b>	<b>511.415</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-211.607</u>	<u>-113.166</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>245.010</u></b>	<b><u>398.249</u></b>
Overført resultat		<u>245.010</u>	<u>398.249</u>
		<b><u>245.010</u></b>	<b><u>398.249</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>6.910.955</u>	<u>7.022.239</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>6.910.955</b></u>	<u><b>7.022.239</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.910.955</b></u>	<u><b>7.022.239</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>997.385</b></u>	<u><b>1.332.428</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>997.385</b></u>	<u><b>1.332.428</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.908.340</b></u></u>	<u><u><b>8.354.667</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>4.794.688</u>	<u>4.549.678</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.919.688</u></b>	<b><u>4.674.678</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>852.079</u>	<u>740.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>852.079</u></b>	<b><u>740.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.800	12.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.938.384	2.738.124
Selskabsskat		103.907	100.166
Anden gæld		<u>81.482</u>	<u>88.899</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.136.573</u></b>	<b><u>2.939.989</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.136.573</u></b>	<b><u>2.939.989</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.908.340</u></b>	<b><u>8.354.667</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	4.549.678	4.674.678
Årets resultat	0	245.010	245.010
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>4.794.688</u></b>	<b><u>4.919.688</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	73.999	66.612
Andre finansielle omkostninger	<u>9.314</u>	<u>8.923</u>
	<b><u>83.313</u></b>	<b><u>75.535</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	99.528	100.166
Årets udskudte skat	<u>112.079</u>	<u>13.000</u>
	<b><u>211.607</u></b>	<b><u>113.166</u></b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>7.817.337</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>7.817.337</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	795.098
Årets afskrivninger	<u>111.284</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>906.382</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>6.910.955</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Karoma Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## **Noter**

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.911.