

**Ejendomsselskabet af 1836 ApS**  
**Libravej 3 A**  
**8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 32 29 75 79**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**  
**(Selskabets 5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2019

**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

# Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet af 1836 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 22. maj 2019

Direktion:

Johnny Munk-Hansen

Bestyrelse:

Mads Lindkær Jensen

Søren Schantz

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1836 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1836 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 22. maj 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE29462

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	Ejendomsselskabet af 1836 ApS Libravej 3 A 8270 Højbjerg  CVR nr.: 32 29 75 79  Regnskabsår: 01.01 - 31.12
<b>Bestyrelse:</b>	Mads Lindkær Jensen Søren Schantz
<b>Direktion:</b>	Johnny Munk-Hansen
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>	Nordre Ringgade 90 ApS Skoleparken 34, 8330 Beder Ejerandel 100% - Sankt Hans Gade 18 ApS Skoleparken 34, 8330 Beder Ejerandel 100% - Sankt Hans Gade 20 ApS Skoleparken 34, 8330 Beder Ejerandel 100%

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1836 ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i datterselskaber indregnes til indre værdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51 stk. 2 er sammenligningstal ikke tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Gager og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

### BALANCEN

#### Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i dattervirksomheder der indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Depositum

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Egenkapital - udbytte

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

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-213.364</b>	<b>-174.528</b>
Personaleomkostninger	1	631.520	595.799
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-844.884</b>	<b>-770.327</b>
Resultat af kapitalinteresser	2	-1.465.952	0
Finansielle indtægter	3	66.312	71.800
Finansielle omkostninger	4	195.797	212.261
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.440.320</b>	<b>-910.788</b>
Skat af årets resultat	5	-211.446	-234.991
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.228.874</b>	<b>-675.797</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-2.228.874	-675.797
Overført fra tidligere år		-206.042	469.755
<b>Til disposition</b>		<b>-2.434.917</b>	<b>-206.042</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.543.384	0
Overført til næste år		-891.533	-206.042
<b>I alt</b>		<b>-2.434.917</b>	<b>-206.042</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.714.606	3.607.816
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.000.000
Deposita		8.989	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.723.595</b></u>	<u><b>4.607.816</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.723.595</b></u>	<u><b>4.607.816</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.191.033	2.156.844
Udskudt skatteaktiv		192.880	0
Andre tilgodehavender		0	172.939
Tilgodehavende selskabsskat		18.566	447.990
Periodeafgrænsningsposter		2.996	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>12.405.475</b></u>	<u><b>2.777.773</b></u>
Likvide beholdninger		24.445	57.933
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>24.445</b></u>	<u><b>57.933</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>12.429.920</b></u>	<u><b>2.835.706</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>14.153.514</b></u>	<u><b>7.443.522</b></u>

## Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	400.000	400.000
Reserve for opskrivninger	6	1.112.498	2.707.816
Overført overskud	6	-891.533	-206.042
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>620.965</u></b>	<b><u>2.901.774</u></b>
Andre hensatte forpligtelser		<u>2.324.676</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.324.676</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ansvarlig lånekapital		<u>3.500.000</u>	<u>2.900.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.500.000</u></b>	<b><u>2.900.000</u></b>
Gæld til pengeinstitutter		229	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.055.446	880.705
Selskabsskat		0	212.999
Anden gæld		652.198	547.754
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>290</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.707.873</u></b>	<b><u>1.641.748</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.207.873</u></b>	<b><u>4.541.748</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.153.514</u></b>	<b><u>7.443.522</u></b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Eventualposter	8		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Gager og lønninger	488.664	576.197
	Pensioner	89.400	0
	Andre omkostninger til social sikring	3.408	0
	Øvrige personaleomkostninger	50.047	19.602
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>631.520</b>	<b>595.799</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1.		
<b>2</b>	<b>Resultat af kapitalinteresser</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Andel af resultat fra tilknyttede virksomheder	-1.665.952	0
	Andel af resultat fra associerede virksomheder	200.000	0
	<b>Resultat af kapitalinteresser i alt</b>	<b>-1.465.952</b>	<b>0</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	66.312	71.800
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>66.312</b>	<b>71.800</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	26.573
	Øvrige finansielle omkostninger	195.797	185.688
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>195.797</b>	<b>212.261</b>
<b>5</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årets aktuelle skat	-18.566	-199.838
	Årets udskudte skat	-192.880	0
	Regulering af tidl. års skat	0	-35.153
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-211.446</b>	<b>-234.991</b>

## Noter til årsrapporten

6	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	Saldo primo	400.000	2.707.816	-206.042	2.901.774
	Årets resultat	0	0	-685.490	-685.490
	Årets udbytte	0	-1.595.318	0	-1.595.318
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>1.112.498</b>	<b>-891.533</b>	<b>620.965</b>

### 7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at virke som holdingselskab og derved at besidde kapitalandele samt hermed beslægtede aktiviteter.

### 8 Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Sankt Hans Gade 18 ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for koncernens skatter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Sankt Hans Gade 20 ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for koncernens skatter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Nordre Ringgade 90 ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for koncernens skatter inden for sambeskatningskredsen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Johnny Munk-Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-684329008903  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2019 kl.: 10:11:02  
Underskrevet med NemID

## Mads Lindkær Jensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-161885152496  
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2019 kl.: 11:09:51  
Underskrevet med NemID

## Søren Schantz

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-579726054791  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 15:12:02  
Underskrevet med NemID

## Henning Juel Møller

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1155288592991  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2019 kl.: 08:58:58  
Underskrevet med NemID

## Johnny Munk-Hansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-684329008903  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2019 kl.: 12:46:59  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e3765fe4-HIKJ21994689

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).