

**Ejendomsselskabet Skanderborgvej 27 ApS**  
**Skanderborgvej 27**  
**8680 Ry**

**CVR-nummer: 32841384**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. oktober 2019 til 30. september 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/01 2021

---

Mikhael Sander Fogh  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet Skanderborgvej 27 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 21. januar 2021

Direktion

Mikhael Sander Fogh

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 27 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skanderborgvej 27 ApS for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Århus, den 21. januar 2021

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Dansk Revision Århus  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26717671

Claus Guldberg Nyvold  
Registreret Revisor  
MNE-nr. : mne29387

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>516.194</b>	<b>514.613</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-109.977	-109.977
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>406.217</b>	<b>404.636</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-174.542	-191.043
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>231.675</b>	<b>213.593</b>
Skat af årets resultat.....	-76.094	-72.100
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>155.581</b>	<b>141.493</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	155.581	141.493
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>155.581</b>	<b>141.493</b>



**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020**  
**AKTIVER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Grunde og bygninger .....	5.355.167	5.465.144
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.355.167</b>	<b>5.465.144</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.355.167</b>	<b>5.465.144</b>
Udskudt skatteaktiv .....	13.900	14.600
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>13.900</b>	<b>14.600</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>13.900</b>	<b>14.600</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.369.067</b>	<b>5.479.744</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020**  
**PASSIVER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	787.027	631.447
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.287.027</b>	<b>1.131.447</b>
Prioritetsgæld.....	2.261.670	2.400.445
Deposita.....	270.000	270.000
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.531.670</b>	<b>2.670.445</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	142.000	125.000
Kreditinstitutter.....	1.128.655	1.412.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	8.000
Selskabsskat.....	103.872	98.312
Anden gæld .....	167.843	33.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.550.370</b>	<b>1.677.852</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>4.082.040</b>	<b>4.348.297</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>5.369.067</b>	<b>5.479.744</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

			2019/20	2018/19
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....			1	1
	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.525.445	2.403.670	142.000	1.803.000
Deposita.....	270.000	270.000	0	0
	<b>2.795.445</b>	<b>2.673.670</b>	<b>142.000</b>	<b>1.803.000</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Udskudt skatteaktiv af negativ ejendomsavance er ikke afsat, men kan opgøres til en skatteværdi på ca. kr. 281.900.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 2.404 tkr. er der givet pant i selskabets ejendom, hvor den regnskabsmæssigværdi udgør 5.355 tkr..

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 2.000.000 med sikkerhed i grunde og bygninger.

Ejerpantebrevet deponeres til sikkerhed for banklån.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skanderborgvej 27 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.000.000

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Mikhael Sander Fogh

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-818131972222

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-01-22 12:04:44Z

NEM ID 

## Claus Guldborg Nyvold

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus

Serienummer: CVR:26717671-RID:1077207344095

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-01-22 12:11:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NST2P-G6WLH-D58EU-X8IDB-6DOEX-6WVHB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>