

## Ejendomsselskabet Salling A/S

Sundsørevej 33, Sundsøre  
7870 Roslev

CVR-nr: 32949649

## ÅRSRAPPORT 1. juli 2021 til 30. juni 2022

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den \_\_/\_\_/2022

---

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Salling A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sundsøre, den     /     2022

### **Direktion**

John Østergård

### **Bestyrelse**

Aida Eminyan Østergård

Daniella Østergaard Roslev

Gayane Østergård

Henrik Eminyan Østergaard

John Østergård

Martin Eminyan Østergaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Salling A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Salling A/S for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 revisors 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.

Jebjerg, den     /     2022

**Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 10422183

Thomas Utke Rask  
statsautoriseret revisor  
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Salling A/S  
Sundsørevej 33, Sundsøre  
7870 Roslev

CVR-nr.: 32 94 96 49  
Hjemsted: 779 - Skive Kommune  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Aida Eminyan Østergård  
Daniella Østergaard Roslev  
Gayane Østergård  
Henrik Eminyan Østergaard  
John Østergård  
Martin Eminyan Østergaard

**Direktion**

John Østergård

**Pengeinstitut**

Sparekassen Danmark  
Torvegade 8E  
7800 Skive

**Revisor**

Dahl, Rask & Partnere  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergades Butikstorv 1, Jebjerg  
7870 Roslev

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og handel med ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet er med virkning fra den 1/7 2020 fusioneret med Aidahema ApS.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver herudover ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

### **Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

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

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

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

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Salling A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Selskabet er fusioneret med Aidahema ApS med virkning fra 1/7 2020 med Ejendomsselskabet Salling A/S som det fortsættende selskab. Sammenligningstal omfatter alene aktiviteterne for Ejendomsselskabet Salling A/S.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Personaleomkostninger/lønomsotninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

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/andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>7.411.468</b>	<b>6.699.648</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-781.107	-788.505
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>6.630.361</b>	<b>5.911.143</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.070.525	408
Andre finansielle omkostninger .....	-1.394.387	-1.214.285
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>6.306.499</b>	<b>4.697.266</b>
1 Skat af årets resultat.....	-1.451.675	-1.007.712
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>4.854.824</b>	<b>3.689.554</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	4.854.824	3.689.554
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>4.854.824</b>	<b>3.689.554</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2022  
AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger .....	119.622.598	112.074.468
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	22.500	36.563
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>119.645.098</b>	<b>112.111.031</b>
Deposita .....	30.000	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>119.675.098</b>	<b>112.141.031</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	4.305.351	1.001.768
Andre tilgodehavender .....	59.434	76.575
Udskudt skatteaktiv .....	0	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.364.785</b>	<b>1.078.343</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>4.121</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>4.368.906</b>	<b>1.078.343</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>124.044.004</b>	<b>113.219.374</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Selskabskapital .....	2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....	25.181.002	20.326.179
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>27.181.002</b>	<b>22.326.179</b>
Ansvarlig lånekapital.....	300.000	300.000
Prioritetsgæld.....	64.432.284	60.738.922
Deposita.....	1.859.950	1.711.650
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>66.592.234</b>	<b>62.750.572</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	3.062.755	2.178.114
Kreditinstitutter .....	13.326.362	7.381.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.421.408	3.830.361
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	9.008.568	8.144.483
Selskabsskat.....	1.451.675	1.716.086
Anden gæld.....	0	4.442.061
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	450.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>30.270.768</b>	<b>28.142.623</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>96.863.002</b>	<b>90.893.195</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>124.044.004</b>	<b>113.219.374</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo.....	2.000.000	1.000.000
Kontant kapitaludvidelse.....	0	1.000.000
<b>Selskabskapital ultimo .....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Overført resultat, primo .....	20.326.178	16.636.625
Årets resultat.....	4.854.824	3.689.554
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>25.181.002</b>	<b>20.326.179</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>27.181.002</b>	<b>22.326.179</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	1.451.675	1.007.712
	<u>1.451.675</u>	<u>1.007.712</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital .....	300.000	300.000	0
Prioritetsgæld .....	62.917.038	67.495.039	3.062.755
Deposita .....	1.711.650	1.859.950	0
	<u>64.928.688</u>	<u>69.654.989</u>	<u>3.062.755</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Leasingforpligtelser**

Ingen

**Eventualforpligtelser**

Ingen

## NOTER

2022

2021

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets pengeinstitut samt realkreditinstitut forbindelser:

Vibevangenget 4, 7870 Roslev:

Realkreditpantebrev	kr.	400.000
Ejerpantebrev	kr.	280.000

Jebjerggårdvej 3, 7870 Roslev:

Realkreditpantebrev	kr.	250.000
Ejerpantebrev	kr.	700.000

Støberivej nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev	kr.	3.496.000
Ejerpantebrev	kr.	1.000.000

Vølundsvej nr. 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106 og 108, 7500 Holstebro:

Realkreditpantebrev	kr.	5.423.000
Realkreditpantebrev	kr.	5.010.000
Realkreditpantebrev	kr.	1.752.000
Ejerpantebrev	kr.	6.000.000

Buskelundsskoven nr. 1, 7, 11, 13, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 45, 8600 Silkeborg

Realkreditpantebrev	kr.	4.055.000
Realkreditpantebrev	kr.	6.279.000
Realkreditpantebrev	kr.	2.050.000
Realkreditpantebrev	kr.	2.748.000
Realkreditpantebrev	kr.	2.771.000
Ejerpantebrev	kr.	6.508.000

Gartnerhøjen nr. 2 m.fl., 7860 Spøttrup

Realkreditpantebrev	kr.	2.849.000
Realkreditpantebrev	kr.	4.192.000
Realkreditpantebrev	kr.	4.981.000
Ejerpantebrev	kr.	502.000

Klosterparken nr. 35, 7900 Nykøbing M

Realkreditpantebrev	kr.	5.775.000
Ejerpantebrev	kr.	15.000.000

Præstegårdsvej 14, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev	kr.	580.000
---------------------	-----	---------

Præstegårdsvej 10, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev	kr.	740.000
---------------------	-----	---------

Vestergårdsvej 12, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev	kr.	2.948.000
Realkreditpantebrev	kr.	2.948.000
Ejerpantebrev	kr.	2.500.000

Skomagerparken 9, 7900 Nykøbing

Realkreditpantebrev	kr.	4.950.000
Ejerpantebrev	kr.	3.000.000

Vinkelvej 20 DDK 771.000

Vinkelvej 20 DDK 257.000

Kærvej 21 DDK 384.000

Furvej 41 DDK 1.020.000

Dalsgårdsvej 5 DDK 771.000

Vinkelvej 11 DDK 350.000

Kærvej DDK 8.000.000 Ejerpantebrev



NOTER

	2022	2021
Kærvej	DDK 9.464.000 Realkreditpantebrev	

Grunde og bygninger har en bogført værdi på kr. 119.622.598

**5 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af anpartskapitalen eller besidder mere end 5 % af stemmerne:

J.Ø. Holding, Sundsøre ApS